



PUTUSAN

NOMOR: 487/Pdt/2022/PT SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Sri Hastuti**, alamat di Dusun Ngekel Rt 002/Rw 003, Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Yuma Nurcahya, S.H. dan Candra Tofik Nurcahya, S.H., advokat dan Konsultan Hukum yang bergabung pada kantor advokat dan Konsultan hukum "Yuma & Partners" beralamat di Perumahan Indra Indah, Jalan Brotoseno No 34 RT.002, RW.013, Kelurahan Bolon, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Oktober 2022, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 28 Oktober 2022, nomor 629/2022, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula** sebagai **Tergugat** ;

**Lawan**

- 1. Agung Nur Hadi**, alamat di Kemiri Rt 001/Rw 004, Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sumarsana, S.H., I Putu Sutaria, S.H. dan Hendra Setiawan, S.H., advokat dari kantor hukum Sumarsana, S.H. & Rekan, beralamat di Perum Gumpang Permai Nomor B.10, Gumpang Rt 06/Rw 03, Kartasura, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 November 2022 yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 17 November 2022, nomor 672/2022, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula** **Penggugat** ;
- 2. Theresia Retno Triwiyati Saparwulan, S.H., M.Kn.**, dalam hal ini bertindak selaku PPAT/Notaris yang beralamatkan di Dukuh Nayan, Rt 002/Rw 014, Desa Kalangan, Kecamatan Pedan, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula** sebagai **Turut Tergugat** ;

**Pengadilan Tinggi Tersebut;**

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 487/Pdt/2022/PT SMG tanggal 30 November 2022 tentang penunjukan

**Halaman 1 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;

2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 55/Pdt.G/2022/PN Kln tanggal 17 Oktober 2022;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 9 Mei 2022 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2022/PN Kln, sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu sekitar bulan Juni 2020 PENGGUGAT berniat untuk menjual tanah sawah yang saat itu tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 00421, luas : 2 362m<sup>2</sup>, atas nama : Purnomo Hadi Santosa, yang terletak di Tlogorandu, Juwiring, Klaten.
2. Bahwa adapun alas hak PENGGUGAT untuk menjual tanah tersebut diatas adalah dimana PENGGUGAT adalah ahli waris tunggal yang sah dari Purnomo Hadi Santosa. Dimana saat itu Purnomo Hadi Santosa telah meninggal dunia.
3. Bahwa atas niatan PENGGUGAT untuk menjual tanah tersebut, lantas ada calon Pembeli yang berminat yaitu TERGUGAT.
4. Bahwa akhirnya PENGGUGAT dan TERGUGAT bertemu untuk membicarakan tentang harga jual beli serta teknis pembayarannya, mengingat sertifikat tanah sawah tersebut diatas masih atas nama Purnomo Hadi Santosa, maka PENGGUGAT wajib memproses terlebih dahulu melalui tahapan turun waris hingga menjadi atas nama PENGGUGAT.
5. Bahwa telah disepakati tentang harga jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 320.000.000 ( tiga ratus dua puluh juta rupiah ).
6. Bahwa untuk menindaklanjuti proses rencana jual beli antara PENGGUGAT ( sebagai Penjual ) dengan TERGUGAT (sebagai Pembeli), maka bersama-sama menghadap Turut Tergugat, dan dibuatkanlah Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 yang telah di tanda tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT di hadapan Turut Tergugat.
7. Bahwa adapun teknis pembayaran jual beli tanah sawah tersebut dimana TERGUGAT **telah memberikan uang muka / panjar** sebesar Rp.170.000.000 ( seratus tujuh puluh juta rupiah ) kepada PENGGUGAT.

**Halaman 2 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan adapun untuk pelunasannya akan dibayar pada selambat-lambatnya tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi.

8. Bahwa selang beberapa bulan kemudian akhirnya PENGGUGAT mendengar informasi jika proses turun waris atas sertifikat sebagaimana posita angka 1 tersebut diatas sudah jadi menjadi atas nama PENGGUGAT.
9. Bahwa dengan mengetahuinya informasi jika sertifikat tersebut sudah jadi maka saat ini tanah sawah tersebut tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 00421, luas : 2362m<sup>2</sup>, atas nama : Agung Nur Hadi, yang terletak di Tlogorandu, Juwiring, Klaten. Adapun batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Tanah milik Suyono
  - Sebelah Timur : Tanah milik Wongso Darmi
  - Sebelah Utara : Saluran - Jalan
  - Sebelah Selatan : Saluran - Jalan

Untuk selanjutnya tanah sawah beserta sertifikatnya yang tercatat sebagaimana tersebut diatas disebut sebagai -----Tanah Sengketa / Obyek Sengketa dalam perkara ini.

10. Bahwa dengan telah terbitnya sertifikat menjadi atas nama PENGGUGAT, lantas PENGGUGAT berusaha untuk memberitahu TERGUGAT untuk menindaklanjuti rencana jual beli tersebut untuk meminta pelunasan atas kekurangan pembayarannya serta PENGGUGAT siap menandatangani akta jual belinya.
11. Bahwa dalam pertemuan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT saat itu, PENGGUGAT meminta kepastian serta kejelasan kapan akan di lunasinya, Namun saat itu PENGGUGAT hanya diberi tambahan panjar / uang muka sejumlah uang dan HP Merk Samsung yang totalnya dinilai sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah ). Jadi total uang muka / panjar yang telah di terima PENGGUGAT sebesar Rp. 180.000.000,- ( seratus delapan puluh juta rupiah ).
12. Bahwa dengan tidak segera di lunasi rencana jual beli tersebut, PENGGUGAT yang mana pada waktu itu hanya menunggu, padahal sebagaimana Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020, TERGUGAT berjanji akan melunasi kekurangannya selambat-lambatnya tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi, dan fakta nya TERGUGAT sudah ingkar janji sampai gugatan ini diajukan.

**Halaman 3 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa dengan tidak adanya kepastian tersebut sekitar bulan Juni – Juli 2021 pihak TERGUGAT yang saat itu di wakili oleh anaknya beserta pengacaranya mengajak ketemu dengan PENGGUGAT dan Sdr. Dwi ( wakil dari Notaris ) di salah satu resto di Delanggu.
14. Bahwa dalam pertemuan tersebut pihak calon pembeli ( TERGUGAT ) menginginkan ganti atau pindah Notaris / PPAT dan menarik biaya akta jual beli beserta pajaknya yang sudah dititipkan ke Notaris, dan TERGUGAT rencana akan mengganti Notaris / PPAT yang baru.
15. Bahwa setelah di tunggu-tunggu sejak pertemuan tersebut sampai beberapa bulan kemudian tidak ada ujung kepastian dan kabarnya, dimana notaris / PPAT yang ditunjuk untuk melanjutkan rencana jual beli tanah sengketa / obyek sengketa tersebut.
16. Bahwa dengan belum adanya kepastian, Maka PENGGUGAT meminta bantuan babinkantibmas polsek juwiring untuk bisa menjembatani permasalahan tersebut, dan akhirnya PENGGUGAT dengan TERGUGAT bisa duduk bersama di rumah TERGUGAT, mengingat PENGGUGAT dan TERGUGAT masih satu Desa.
17. Bahwa dalam pertemuan di rumah TERGUGAT pada waktu itu dapat kesimpulan jika anaknya TERGUGAT meminta PENGGUGAT untuk validasi ulang di BPN Klaten, dan setelah selesai validasi tersebut berjanji akan di bayar lunas jual beli tersebut.
18. Bahwa pada tanggal 25 November 2021 PENGGUGAT datang ke Kantor BPN Klaten untuk validasi sertifikat obyek sengketa dan hasilnya telah keluar pada tanggal 02 Desember 2021 dan dinyatakan sah tidak bermasalah dan masih atas nama PENGGUGAT.
19. Bahwa atas hasil validasi tersebut lantas PENGGUGAT memberitahu kepada TERGUGAT, dan pada kurang lebih pertengahan bulan Desember 2021 anaknya TERGUGAT datang ke rumah PENGGUGAT yang bertujuan ingin melihat sertifikatnya. Dan setelah melihat sertifikat tersebut, sekali lagi TERGUGAT yang diwakili oleh anaknya menginformasikan bahwa penyelesaian pembayaran akan dilakukan hari Sabtu tanggal 18 Desember 2021. Bahwa atas janji tersebut lagi-lagi tidak ditepati oleh TERGUGAT.
20. Bahwa dengan tidak ditepati kembali janji oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT berinisiatif untuk mengirim surat ke TERGUGAT perihal : Pembayaran Pelunasan Tanah tertanggal 7 Januari 2022, yang pada intinya PENGGUGAT masih memberikan kelonggaran waktu sampai 10

**Halaman 4 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2022 untuk dapat TERGUGAT melunasi pembayaran tanah obyek sengketa.

21. Bahwa sampai batas waktu kelonggaran yang telah PENGGUGAT berikan kepada TERGUGAT, sampai sekarang juga tidak diindahkan oleh TERGUGAT.
22. Bahwa dengan demikian perbuatan TERGUGAT telah terbukti beretikad tidak baik, karena tidak segera melunasi kewajiban keseluruhan pembayaran kepada pihak PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 140.000.000 ( seratus empat puluh juta rupiah ). Yaitu sebagaimana Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020, TERGUGAT berjanji akan melunasi kekurangan pembayarannya **selambat-lambatnya tanggal 30 Oktober 2020 atau sertifikat tersebut sudah jadi**, dan sampai gugatan ini diajukan juga belum di tepati / telah jatuh tempo, Maka perbuatan TERGUGAT yang demikian itu dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan Ingkar Janji ( *Wanprestasi* ) yang sangat merugikan PENGGUGAT.
23. Bahwa dengan perbuatan TERGUGAT tidak segera menepati janjinya tersebut, sangat patut disangka bahwa TERGUGAT tidak menunjukkan beretikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perkara *a quo*, Maka oleh karena itu telah cukup kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwasanya bahwa Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 adalah BATAL DEMI HUKUM, sesuai dengan Putusan MA Republik Indonesia No : 1405/K/PDT/1994, tanggal 12 Agustus 1994 menyatakan “ *Bahwa dalam kasus jual beli, bila salah satu pihak wanprestasi melakukan kewajibannya, misalnya tidak membayar cicilan yang telah ditentukan, maka putusan terhadap perjanjian yang belum selesai tersebut adalah harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian.*”
24. Bahwa karena TERGUGAT dalam perkara *a quo* tidak menjalankan itikad baik dan tidak pernah berniat untuk melaksanakan kewajibannya maka sudah cukup alasan untuk menyatakan bahwa tentang uang muka / panjar yang telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 180.000.000 ( seratus delapan puluh juta rupiah ) adalah hangus atau menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka ( panjar ) kepada TERGUGAT.
25. Bahwa sebagaimana Pasal 1464 KUHPerdara yang berbunyi: “ *Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak*

**Halaman 5 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



*tak dapat membatalkan pembelian itu dan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”.*

26. Bahwa selain landasan hukum tersebut diatas dalam YURISPRUDENSI Putusan MA. R.I No 2661K/Perdata/2004, tanggal 28 Februari 2006 dalam pertimbangan hukumnya yang berbunyi: *“Karena ternyata Penggugat/ Terbanding tidak membayar pembayaran sebesar Rp 375.000.000,- ( tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai dengan tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan bisnis/perdagangan pihak tergugat/terbanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka kepada penggugat”.*
27. Bahwa saat ini tanah yang menguasai masih PENGGUGAT dan untuk sertifikatnya juga PENGGUGAT yang mengusainya.
28. Bahwa mengingat sudah berulang kali PENGGUGAT telah berusaha menyelesaikan persoalan tersebut dengan cara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil dan TERGUGAT cuma terkesan mencari alasan, serta PENGGUGAT tidak bisa berfikir tenang dan PENGGUGAT sudah jenuh dengan janji yang di berikan oleh TERGUGAT, Maka dengan sangat terpaksa akhirnya PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA untuk mohon keadilan.

**Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon Pengadilan agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :**

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melunasi pembayaran jual beli sampai jatuh tempo sebagaimana Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 adalah Perbuatan ingkar janji (*wansprestasi*) yang merugikan Penggugat.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Perikatan Jual Beli No : 20, tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa uang muka ( panjar ) yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT kepada Penggugat yaitu total sebesar Rp. 180.000.000 ( seratus delapan puluh juta rupiah ) adalah Hangus dan sah milik Penggugat.
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.

**Halaman 6 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar di berikan Putusan seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* );

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sedangkan Turut Tergugat tidak memberikan jawaban;  
Jawaban Tergugat:

Dengan ini kami selaku **Tergugat** akan menyampaikan jawaban atas gugatan *aquo* sebagai berikut :

1. Bahwa **Tergugat** akan mengajukan jawaban yang terdiri atas : eksepsi, jawaban mengenai pokok perkara dan rekonvensi (gugat balik). Untuk itu mohon agar dalil-dalil, keterangan atau sanggahan yang tertuang didalam eksepsi dan masih ada relevansinya diberlakukan secara *mutatis* dan *mutandis* dalam pokok perkara dan rekonvensi, begitu juga sebaliknya.
2. Bahwa **Tergugat** menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh **Penggugat**, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh **Tergugat** jawaban ini.

## A. DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI

#### 1. Gugatan Penggugat *Dilatoir*

- Bahwa benar antara **Penggugat** dengan **Tergugat** melakukan transaksi jual-beli tanah sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020, yang dibuat oleh / dihadapan **Turut Tergugat** selaku Notaris & PPAT.
- Bahwa dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020 telah tertulis secara jelas mengenai jangka waktu / batas waktu kewajiban pembayaran yang harus dilaksanakan oleh **Tergugat**, dengan uraian kurang lebih sebagai berikut :  
***“Tergugat berjanji akan melunasi kekurangan atas pembayarannya selambat-lambatnya pada Tanggal 30 Oktober 2020 atau Sertifikat tersebut sudah jadi.”***
- Bahwa dari ketentuan tersebut diatas sudah sangat jelas dapat diartikan bahwa **batas waktu terakhir pembayaran yang wajib**

**Halaman 7 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



dilakukan oleh Tergugat adalah pada saat Sertifikat tersebut sudah jadi atas nama Tergugat selaku pembeli.

- Bahwa sebagaimana diketahui, Sertifikat yang menjadi obyek jual beli tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan, masih atas nama **Penggugat** dan belum beralih menjadi atas nama **Tergugat** selaku pembeli. Sehingga dapat dinyatakan bahwa gugatan ini *premature*, karena diajukan oleh **Penggugat** sebelum jatuh tempo atau batas waktu terakhir pembayaran tersebut terlampaui.

## 2. Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (Kabur)

- Bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh **Penggugat** adalah *obscur libel* (kabur), karena dasar hukum yang dijadikan landasan/dasar menentukan **Tergugat** telah melakukan perbuatan wanprestasi adalah tidak jelas atau salah.
- Bahwa wanprestasi merupakan tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan. Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020 telah tertulis secara jelas mengenai jangka waktu / batas waktu kewajiban pembayaran yang harus dilaksanakan oleh **Tergugat**, yaitu dengan batas terakhir pada saat Sertifikat tersebut sudah jadi atas nama **Tergugat** selaku pembeli.
- Bahwa terdapat syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seseorang sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu : 1) Syarat materiil, berupa : a) Kesengajaan dan b) Kelalaian. 2) Syarat formil, berupa : adanya peringatan, teguran atau somasi atas keadaan kesengajaan atau kelalaian tersebut.
- Bahwa seharusnya yang dijadikan dasar penentuan **Tergugat** telah melakukan perbuatan wanprestasi adalah Sertifikat yang menjadi obyek sengketa tersebut sudah jadi atas nama **Tergugat** selaku pembeli, akan tetapi **Tergugat** lalai atau dengan kesengajaan tidak melakukan kewajiban pelunasan pembayaran kepada **Penggugat**.
- Bahwa ternyata dalam posita gugatan **Penggugat** sama sekali tidak menyebutkan atau tidak menjelaskan apakah sertifikat yang menjadi obyek jual beli tersebut sudah jadi atas nama **Tergugat** atau belum. Melainkan, **Penggugat** menjelaskan bahwa saat gugatan wanprestasi ini diajukan, Sertifikat yang menjadi obyek sengketa masih beratas nama **Penggugat**. Sehingga dalam keadaan tersebut **Tergugat**

Halaman 8 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG



belum dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).

3. Bahwa dengan dasar dan alasan yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas, dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan Penggugat mohon dapat dinyatakan di tolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvakelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa **Tergugat dalam Konvensi** menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh **Penggugat dalam Konvensi**, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh **Tergugat dalam Konvensi** pada jawaban ini.
2. Bahwa dalil-dalil, keterangan atau sanggahan yang tertuang didalam eksepsi dan masih ada relevansinya diberlakukan secara *mutatis* dan *mutandis* dalam pokok perkara.
3. Bahwa benar setidaknya-tidaknya pada Bulan Juni 2020, **Penggugat dalam Konvensi** datang kerumah **Tergugat dalam Konvensi** untuk menawarkan sebidang tanah sawah, sebagaimana dengan bukti kepemilikan SHM No. 00421, Seluas ± 2.362 M<sup>2</sup>, atas nama Purnomo Hadi Santoso, yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten. Sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00010/Tlogorandu/2012, tertanggal 24 April 2012. Dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan
  - Timur : Wongso Darmi
  - Barat : Suyono
  - Selatan : Jalan

Selanjutnya mohon disebut sebagai ----- **Objek Sengketa**;

4. Bahwa benar, berselang beberapa hari **Tergugat dalam Konvensi** menyatakan bersedia untuk membeli tanah sawah tersebut, kemudian antara **Penggugat dalam Konvensi** dengan **Tergugat dalam Konvensi** menyepakati harga jual-beli atas sebidang tanah objek sengketa tersebut sebesar **Rp 320.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)**.
5. Bahwa benar tanah sawah tersebut merupakan harta peninggalan dari Alm Purnomo Hadi Santoso dan **Penggugat dalam Konvensi** merupakan ahli waris tunggal. Dikarenakan objek sengketa tersebut masih atas nama Alm. Purnomo Hadi Santoso, maka harus dilakukan



proses turun waris terlebih dahulu menjadi atas nama **Penggugat dalam Konvensi**, kemudian barulah bisa dilakukan peralihan hak / balik nama menjadi atas nama **Tergugat dalam Konvensi**.

6. Bahwa benar atas kesepakatan transaksi jual-beli antara **Penggugat dalam Konvensi** dengan **Tergugat dalam Konvensi**, untuk proses peralihan hak / balik nama kemudian dibuatlah Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020, yang dibuat oleh / dihadapan **Turut Tergugat** selaku Notaris & PPAT.
7. Bahwa benar kurang lebih pada Tanggal 30 Juni 2020, **Tergugat dalam Konvensi** telah membayarkan uang muka senilai **Rp170.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Juta Rupiah)** dan telah diterima oleh **Penggugat dalam Konvensi**.
8. Bahwa kemudian untuk sisa / pelunasan pembayaran senilai **Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** akan dibayarkan oleh **Penggugat dalam Konvensi** selambat-lambatnya pada tanggal. **30 Oktober 2020 atau jika sertifikat tersebut sudah jadi (menjadi atas nama Tergugat dalam Konvensi)**.
9. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 3 angka 8, 9 dan 10** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Pada saat jatuh waktu pada Tanggal 30 Oktober 2020, **Tergugat dalam Konvensi** mendatangi rumah **Penggugat dalam Konvensi** dengan tujuan untuk menanyakan proses peralihan hak / balik nama sertifikatnya apakah sudah jadi atau belum. Akan tetapi **Penggugat dalam Konvensi** beralasan kalau masih dalam proses. Selain itu, **Penggugat dalam Konvensi** juga mengatakan kepada **Penggugat** untuk bersabar dan menunggu jalannya proses turun waris dan peralihan hak sampai dengan selesai.

10. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 4 angka 11 dan 12** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Sekitar awal Bulan November 2020, **Penggugat dalam Konvensi** menghubungi **Tergugat dalam Konvensi** untuk meminta tambahan uang pembayaran. Tetapi pada saat **Tergugat dalam Konvensi** menanyakan kabar terkait proses peralihan hak tersebut, **Penggugat dalam Konvensi**

**Halaman 10 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



hanya beralasan-alasan saja. Sehingga karena belum ada kejelasan dan kepastian proses peralihan hak / balik nama sertifikat tersebut, akhirnya sebagai bentuk iktikad baik **Tergugat dalam Konvensi** bersedia memberikan tambahan uang kepada **Penggugat dalam Konvensi** sebesar **Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)**.

11. Bahwa kemudian sekitar Bulan April Tahun 2021, **Penggugat dalam Konvensi** kembali mendatangi rumah **Tergugat dalam Konvensi** untuk meminta tambahan uang pembayaran sebesar **Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)**. Kali ini **Penggugat dalam Konvensi** menyampaikan alasan bahwa **Turut Tergugat** yang meminta tambahan uang guna keperluan mengurus sertifikat yang terblokir. Selain itu juga digunakan untuk biaya percepatan proses turun waris.

12. Bahwa **Tergugat dalam Konvensi** tidak langsung bersedia memberikan uang yang diminta oleh **Penggugat dalam Konvensi** tersebut. Kemudian **Tergugat dalam Konvensi** berinisiatif mendatangi kantor **Turut Tergugat** dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten, guna menanyakan, serta mengklarifikasi apakah Sertifikat tanah objek sengketa yang dimaksud benar mengalami status terblokir, serta sudah sampai mana proses turun warisnya. Akan tetapi **Tergugat dalam Konvensi** justru mendapatkan informasi bahwa turun waris tersebut belum diproses dan sertifikat yang bersangkutan tidak mengalami status blokir.

13. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 4 angka 13 dan 14** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Setelah mengetahui informasi tentang status Sertifikat objek sengketa, kemudian **Tergugat dalam Konvensi** menghubungi **Penggugat dalam Konvensi** untuk menyampaikan informasi yang telah diperoleh dari **Turut Tergugat** dan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten, yang ternyata turun waris belum diproses dan Sertifikat tidak terblokir. Namun ketika dikonfirmasi, **Penggugat dalam Konvensi** pura-pura tidak mengetahuinya dan beralasan bahwa semua proses peralihan hak sudah diserahkan dan diurus kepada pihak yang ditunjuk untuk mengurusnya (dalam hal ini adalah **Turut Tergugat**) dan **Penggugat dalam Konvensi** selalu meminta kepada **Tergugat dalam Konvensi** untuk sabar menunggu proses sampai dengan selesai.

**Halaman 11 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



14. Bahwa kurang lebih hampir satu Tahun berlalu, kemudian **Penggugat dalam Konvensi** menghubungi dan memberi tahu kepada **Tergugat dalam Konvensi** bahwa proses turun warisnya sudah selesai dan sertifikat sudah menjadi atas nama **Penggugat dalam Konvensi**.

15. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 4 angka 15 dan 16** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Bahwa mengingat proses turun waris yang berjalan lama, **Tergugat dalam Konvensi** berinisiatif menawarkan kepada **Penggugat dalam Konvensi** untuk melakukan proses peralihan hak AJB (Akta Jual-beli) dengan menggunakan Kantor PPAT yang ditunjuk dan dipercaya oleh **Tergugat dalam Konvensi** yaitu PPAT Anisetiawan Arin Wibowo, SH., M.Kn yang beralamatkan kantor di Jl Solo - Jogja (Kios Perempatan Pakis), Kepanjen, Kec Delanggu, Kab Klaten. Dengan tujuan agar proses peralihan hak bisa termonitor dengan baik dan bisa segera selesai tepat waktu. Awalnya **Penggugat dalam Konvensi** menyatakan bersedia, tetapi ketika diminta untuk melengkapi persyaratan **Penggugat dalam Konvensi** selalu beralasan, mengulur-ulur waktu dan meminta / memaksa **Tergugat dalam Konvensi** untuk melakukan pelunasan pembayaran terlebih dahulu baru kemudian **Penggugat dalam Konvensi** bersedia menyerahkan persyaratan dan melakukan proses peralihan hak / balik nama sertifikat.

16. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya **halaman 4 angka 17, 18 dan 19** tersebut tidaklah benar, karena **Penggugat dalam Konvensi** terkesan mengada-ada dan memutar balikan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi.

Bahwa dikarenakan sebelumnya **Penggugat dalam Konvensi** pernah menyampaikan kalau Sertifikat pernah terblokir, sehingga sebelum dilakukan pembuatan akta jual-beli **Tergugat dalam Konvensi** meminta kepada **Penggugat dalam Konvensi** untuk melakukan cek / validasi atas Sertifikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Klaten dengan tujuan untuk memastikan status Sertifikat tersebut apakah sedang dalam sengketa atau tidak. Akan tetapi **Penggugat dalam Konvensi** tidak segera melakukan cek / validasi Sertifikat tersebut, bahkan beberapa kali **Tergugat dalam Konvensi** menanyakan apakah sudah dilakukan cek / validasi atau belum, tetapi jawaban dari **Penggugat**

**Halaman 12 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



dalam **Konvensi** selalu beralasan-alasan saja dan terkesan mengulur-ulur waktu.

17. Bahwa **Tergugat dalam Konvensi** juga beberapa kali menyampaikan kepada **Penggugat dalam Konvensi**, akan melakukan pelunasan pembayaran setelah Sertifikat sudah dipastikan tervalidasi (tidak ada sengketa) dan langsung dilakukan proses penandatanganan akta jual-beli. Tetapi tidak ada kepastian dan kejelasan dari **Penggugat dalam Konvensi**, sampai saat ini proses peralihan hak / balik nama sertifikat belum dijalankan sehingga sertifikat masih atas nama **Penggugat dalam Konvensi**.
18. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Januari 2022, **Tergugat dalam Konvensi** datang ke rumah **Penggugat dalam Konvensi** untuk menanyakan kejelasan, kepastian dan kelanjutan dari transaksi jual-beli yang telah dilakukan. Namun bukannya mendapat kabar baik, justru **Penggugat dalam Konvensi** menyampaikan akan membatalkan proses jual-beli secara sepihak dan akan mengembalikan uang muka / panjar kepada Tergugat dalam Konvensi secara bertahap (diciil).
19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas telah menunjukkan sikap iktikad buruk dari **Penggugat dalam Konvensi** selaku penjual, yang justru tidak melakukan prestasinya untuk melakukan proses jual-beli secara umumnya.
20. Bahwa dengan demikian dalil-dalil yang diajukan oleh **Penggugat dalam Konvensi** pada gugatannya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar, serta terhadap dalil-dalil **Penggugat dalam Konvensi** untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dan terkesan sangat mengada-ada, hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka **Tergugat dalam Konvensi** menganggap bahwa dalil-dalil **Penggugat dalam Konvensi** tersebut tidak perlu ditanggapi / dikesampingkan dan sudah seharusnya ditolak secara keseluruhan.

## **B. DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa dalil-dalil, keterangan atau sanggahan yang tertuang didalam eksepsi dan pokok perkara, yang masih ada relevansinya diberlakukan secara *mutatis* dan *mutandis* dalam rekonsensi.
2. Bahwa sampai dengan saat ini proses peralihan hak / balik nama sertifikat belum dijalankan, bahkan kemudian **Penggugat dalam Rekonsensi** mendapatkan informasi dari kerabatnya, yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut ternyata telah dijual

**Halaman 13 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi oleh **Tergugat dalam Rekonvensi** kepada pihak lain yaitu Sdr Wiyono.

3. Bahwa kemudian **Penggugat dalam Rekonvensi** menemui Sdr Wiyono guna melakukan klarifikasi terkait dengan kebenaran informasi tersebut dan ternyata Sdr Wiyono mengakui bahwa benar telah membeli sebidang tanah yang obyek sengketa yang bersangkutan dengan harga dibawah dari harga yang ditawarkan kepada **Penggugat dalam Rekonvensi**.
4. Bahwa atas kejadian tersebut **Penggugat dalam Rekonvensi** beberapa kali telah menemui **Tergugat dalam Rekonvensi** dan mempertanyakan tentang kejelasan transaksi jual-beli tanah objek sengketa yang belum terselesaikan tersebut, akan tetapi **Tergugat dalam Rekonvensi** selalu membuat alasan-alasan yang tidak jelas. Bahkan **Tergugat dalam Rekonvensi** juga menyampaikan kepada **Penggugat dalam Rekonvensi** bahwa akan membatalkan secara sepihak atas Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020.
5. Bahwa tidak adanya kejelasan dan kepastian hukum mengenai kelanjutan transaksi jual-beli serta dengan adanya perbuatan **Tergugat dalam Rekonvensi** yang telah sengaja menjual tanah obyek sengketa kepada Pihak Lain, oleh **Penggugat dalam Rekonvensi** telah dilakukan segala upaya yang patut menurut hukum. Namun kenyataannya **Tergugat dalam Rekonvensi** tetap tidak mengindahkannya dan tidak memiliki itikad baik untuk segera menyelesaikan transaksi jual-beli tersebut. Atas perbuatan yang dilakukannya jelas menunjukkan bahwa **Tergugat dalam Rekonvensi** justru yang melakukan perbuatan *Ingkar Janji (Wanprestasi)* atas Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 30 Juni 2020, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Th. Retno Triwiyati Saparwulan, S.H., M.Kn (**Turut Tergugat**).
6. Bahwa akibat perbuatan *Ingkar Janji (Wanprestasi)* yang dilakukan **Tergugat dalam Rekonvensi** mengakibatkan **Penggugat dalam Rekonvensi** telah mengalami kerugian secara *Materiil dan Imateriil*, dengan rincian :
  - a. **Materiil** :
    - Uang muka (DP) pembayaran : Rp 170.000.000,-
    - Tambahan uang pembayaran : Rp 10.000.000,-
    - Pembayaran PBB Tahun 2021 : Rp 243.286,- (+)

Halaman 14 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG



TOTAL : Rp 180.243.286,-

(Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).

b. **Immateriil :**

- Bahwa atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh **Tergugat dalam Rekonvensi** menyebabkan kerugian Immateriil, antara lain : kerugian batin, kerugian waktu, serta seharusnya objek sengketa tersebut dapat dipergunakan fungsinya yang bisa mendatangkan/memberikan keuntungan bagi **Penggugat dalam Rekonvensi**.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, **Penggugat dalam Rekonvensi** mengalami kerugian Immateriil yang dapat diperhitungkan dengan nilai total keseluruhan sebesar **Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)**.

Sehingga total keseluruhan atas kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp 1.180.243.286,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).

7. Bahwa **Penggugat dalam Rekonvensi** mempunyai sangkaan yang sangat jelas beralasan **Tergugat dalam Rekonvensi** mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaan guna menghindari diri dari tanggung jawab menyelesaikan semua hak-hak **Penggugat dalam Rekonvensi** atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan **Penggugat dalam Rekonvensi**, dengan ini **Penggugat dalam Rekonvensi** memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan *Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* atas harta kekayaan **Tergugat dalam Rekonvensi**, berupa :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 00421, Seluas ± 2.362 M<sup>2</sup>, atas nama Agung Nur Hadi, yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten. Sebagaimana sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00010/Tlogorandu/2012, tertanggal 24 April 2012. Dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan
  - Timur : Wongso Darmi
  - Barat : Suyono
  - Selatan : Jalan

Halaman 15 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG



8. Bahwa apabila **Tergugat dalam Rekonvensi** tidak dapat melakukan penyelesaian atas pembayaran ganti kerugian tersebut diatas, maka **Penggugat dalam Rekonvensi** berhak untuk melakukan penjualan atas obyek sengketa sebagaimana. Kemudian hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk membayar ganti kerugian yang dialami **Penggugat dalam Rekonvensi** dan kemudian apabila terdapat kekurangan **Tergugat dalam Rekonvensi** wajib untuk melunasinya dan/atau apabila sisa akan diberikan kepada **Tergugat dalam Rekonvensi**.
9. Bahwa **Penggugat dalam Rekonvensi** mempunyai sangkaan yang beralasan **Tergugat dalam Rekonvensi** akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkrach van Gewidjse*) dalam perkara ini dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Klaten menghukum **Tergugat dalam Rekonvensi** untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp 1.000.000 (Satu Juta Rupiah)** untuk setiap harinya kepada **Penggugat dalam Rekonvensi**, apabila ternyata **Tergugat dalam Rekonvensi** terbukti lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkrach van Gewidjse*) dalam perkara *a quo*.
10. Bahwa **Turut Tergugat** selaku pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, agar tidak melakukan peralihan hak atas obyek sengketa, sehingga sudah selayaknya **Turut Tergugat** tunduk dan patuh atas putusan perkara *a quo*.
11. Bahwa **Penggugat dalam Rekonvensi** dalam mengajukan gugatan perkara *aquo* didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sangatlah beralasan hukum apabila **Penggugat dalam Rekonvensi** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
12. Bahwa oleh karena **Tergugat dalam Rekonvensi** telah melakukan perbuatan *Ingkar Janji (Wanprestasi)*, maka patut dan adil dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala uraian yang telah dikemukakan, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klaten *cq* Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo*, berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**PRIMAIR:**

DALAM EKSEPSI :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi **Tergugat dalam Konvensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan **Penggugat dalam Konvensi** ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvakerlijke Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban **Tergugat dalam Konvensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan **Penggugat dalam Konvensi** ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvakerlijke Verklaard*).

## **DALAM REKONVENSI :**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan rekonvensi **Penggugat dalam Rekonvensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris TH. Retno Triwiyati Saparwulan, SH., M.Kn adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Menyatakan **Tergugat dalam Rekonvensi** telah melakukan perbuatan *Ingkar Janji (Wanprestasi)* terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020.
4. Menyatakan **Tergugat dalam Rekonvensi** memiliki kewajiban untuk membayarkan ganti kerugian kepada **Penggugat dalam Rekonvensi** akibat tidak dipenuhinya prestasi dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020, baik kerugian secara Materiil maupun Immateriil, dengan rincian :

### **a. Materiil :**

- Uang muka (DP) pembayaran : Rp 170.000.000,-
- Tambahan uang pembayaran : Rp 10.000.000,-
- Pembayaran PBB Tahun 2021: Rp 243.286,- (+)

**TOTAL : Rp 180.243.286,-**

**(Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah)**

### **b. Immateriil :**

- Bahwa atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh **Tergugat dalam Rekonvensi** menyebabkan kerugian Immateriil, antara lain : kerugian batin, kerugian waktu, serta seharusnya objek sengketa tersebut dapat dipergunakan fungsinya yang bisa

**Halaman 17 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendatangkan/memberikan keuntungan bagi **Penggugat dalam Rekonvensi**.

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, **Penggugat dalam Rekonvensi** mengalami kerugian Immateriil yang dapat diperhitungkan dengan nilai total keseluruhan sebesar **Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)**.

**Sehingga total keseluruhan atas kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp 1.180.243.286,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).**

5. Menghukum **Tergugat dalam Rekonvensi** untuk membayarkan ganti kerugian kepada **Penggugat dalam Rekonvensi** akibat tidak dipenuhinya prestasi dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020, baik kerugian secara Materiil maupun Immateriil, dengan rincian:

a. **Materiil :**

- Uang muka (DP) pembayaran : Rp 170.000.000,-
- Tambahan uang pembayaran : Rp 10.000.000,-
- Pembayaran PBB Tahun 2021: Rp 243.286,- (+)

---

**TOTAL : Rp 180.243.286,-**

**(Seratus Delapan Puluh Juta Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah)**

b. **Immateriil :**

- Bahwa atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh **Tergugat dalam Rekonvensi** menyebabkan kerugian Immateriil, antara lain : kerugian batin, kerugian waktu, serta seharusnya objek sengketa tersebut dapat dipergunakan fungsinya yang bisa mendatangkan/memberikan keuntungan bagi **Penggugat dalam Rekonvensi**.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, **Penggugat dalam Rekonvensi** mengalami kerugian Immateriil yang dapat diperhitungkan dengan nilai total keseluruhan sebesar **Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)**.

**Sehingga total keseluruhan atas kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp 1.180.243.286,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Juta**

**Halaman 18 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



**Dua Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).**

6. Menyatakan sah dan berharga *Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* atas harta kekayaan **Tergugat dalam Rekonvensi** berupa :
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 00421, Seluas ± 2.362 M<sup>2</sup>, atas nama Agung Nur Hadi, yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten. Sebagaimana sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00010/Tlogorandu/2012, tertanggal 24 April 2012. Dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Utara : Jalan
      - Timur : Wongso Darmi
      - Barat : Suyono
      - Selatan : Jalan
  7. Menyatakan apabila **Tergugat dalam Rekonvensi** tidak dapat melakukan pembayaran ganti kerugian tersebut, **Penggugat Rekonvensi** berhak untuk melakukan penjualan atas obyek sengketa. Kemudian hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk membayar ganti kerugian yang dialami **Penggugat dalam Rekonvensi** dan kemudian apabila terdapat kekurangan **Tergugat dalam Rekonvensi** wajib untuk melunasinya dan/atau apabila sisa akan diberikan kepada **Tergugat dalam Rekonvensi**.
  8. Menghukum **Tergugat dalam Rekonvensi** untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp 1.000.000 (Satu Juta Rupiah)** untuk setiap harinya kepada **Penggugat dalam Rekonvensi** apabila ternyata **Tergugat dalam Rekonvensi** lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkrach van gewidjse*) dalam perkara *aquo*.
  9. Menghukum **Turut Tergugat** agar tunduk dan patuh dalam putusan perkara ini.
  10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun **Tergugat dalam Rekonvensi** mengajukan ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
  11. Menghukum **Tergugat dalam Rekonvensi** membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *aquo*.
- SUBSIDAIR :**
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat Memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Peggugat mengajukan replik pada tanggal 1

**Halaman 19 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2022 dan Tergugat mengajukan duplik pada tanggal 8 Agustus 2022 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Mengutip semua uraian yang termuat dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 17 Oktober 2022 Nomor: 55/Pdt.G/2022/PN KIn, yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak melunasi pembayaran jual beli sampai jatuh tempo sebagaimana Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## **DALAM REKONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat Rekonvensi;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Nietontvankelijk Verklaard*);

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.375.000,00(dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 55/Pdt.G/2022/PN KIn yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten, pada tanggal 28 Oktober 2022, Kuasa Hukum Pembanding semula sebagai Tergugat, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten, Nomor 55/Pdt.G/2022/PN KIn tanggal 17 Oktober 2022;

**Halaman 20 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula sebagai Penggugat, pada tanggal 3 November 2022, berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 55/Pdt.G/2022/PN KIn;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat, pada tanggal 4 November 2022, berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 55/Pdt.G/2022/PN KIn,

Menimbang, bahwa memori banding kepada Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat, tanggal 10 November 2022 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 11 November 2022;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Kuasa Terbanding semula sebagai Penggugat pada tanggal 21 November 2022;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat pada tanggal 15 November 2022;

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat atas memori banding tersebut tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor: 55/Pdt.G/2022/PN KIn, yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Klaten, telah memberi kesempatan kepada para pihak masing-masing tertanggal 3 November 2022 dan tanggal 4 November 2022 yang isinya menerangkan bahwa kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Klaten, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat mengajukan Memori Banding tanggal 10 November 2022 yang diserahkan di

**Halaman 21 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten, pada tanggal 11 November 2022 pada pokoknya menyatakan keberatan dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, permohonan Banding yang diajukan oleh Pemanding ini TELAH memenuhi waktu serta tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dimana putusan perkara aquo diputus pada Hari : SENIN, Tanggal : 17 OKTOBER 2022, selanjutnya Pemanding pada Hari : JUM'AT, Tanggal 28 OKTOBER 2022 ; telah Mengajukan dan atau Menyatakan Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten ; Selanjutnya Pemanding mengajukan alasan keberatan atas putusan perkara Nomor 55/PDT.G/2022/PN. Kln., tanggal 17 OKTOBER 2022, yang dituangkan dalam Surat Memori Banding dan selanjutnya diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada Hari JUM'AT, Tanggal 11 NOVEMBER 2022 ;

Dengan demikian permohonan Banding yang diajukan Pemanding ini LAYAK untuk DITERIMA dan/atau DIKABULKAN oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang ;

2. Bahwa, Pemanding dalam hal ini tidak sependapat ataupun tidak setuju dengan hasil putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten ini ; baik mengenai Pertimbangan Hukum maupun Amar putusannya. Karena putusan perkara ini tidak memberikan pertimbangan menurut hukum yang tepat serta berlaku, sehingga berakibat Amar putusan perkaranya menjadi TIDAK MENCERMINKAN RASA KEADILAN. Untuk itu layak dan pantas apabila putusan Pengadilan Negeri Klaten incasu DIBATALKAN, dan kemudian diperbaiki oleh Pengadilan dalam Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang) ini;
3. Bahwa, merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 9 Oktober 1975, Nomor 951.K/SIP/1973, yang menentukan : *"Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pemanding adalah salah, seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum"* ;

Bahwa, dengan merujuk ketentuan tersebut, maka oleh karenanya Judex Factie Peradilan Tingkat Banding, khususnya Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang ini ; mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya berdasarkan alat bukti (surat dan saksi), baik yang ada dalam tingkat pertama (Pengadilan Negeri

**Halaman 22 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klaten), ataupun alat bukti tambahan yang diajukan pada tingkat banding (Pengadilan Tinggi Semarang) dalam perkara ini yang terlampir dalam Surat Memori Banding ini ;

4. Bahwa, Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten tentang Wanprestasi Tergugat sebagaimana dimaksudkan putusannya ; ...*"Menimbang, bahwa oleh karena itu, Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi"* (vide : Putusan halaman 37 alinea 4) ;

Bahwa, pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten tersebut secara nyata telah terjadi kekhilafan dalam mempertimbangkan Wanprestasi Tergugat, karena tidak didasarkan pada fakta nyata yang terjadi serta disepakati Penggugat dengan Tergugat. Untuk mengetahui dan menentukan tentang wanprestasi dari adanya Perikatan Jual Beli Obyek Sengketa (bukti P-2) dalam perkara incasu, maka perlu mengkaji secara detil dan menyeluruh terhadap alat bukti surat T-2 (rekapan screenshot chat WA antara Penggugat dengan Tergugat yang didampingi anaknya bernama Fika). Bukti T-2 ini adalah percakapan chat WhatsApp (WA) dari dan dengan Handphone (HP) antara Penggugat dengan Tergugat yang didampingi Fika (anak kandung Tergugat). Untuk mengetahui kebenaran subyek Fika sebagai anak Tergugat dan karenanya berhak mendampingi dan untuk kepentingan Tergugat (Sri Hastuti) tersebut ; dapat kami tunjukkan dengan bukti tambahan terlampir dalam Surat Memori Banding ini yang diberi tanda bukti T-15 (berupa Kartu Keluarga Nomor 3310141601200006 an. Sri Hastuti/Tergugat). Bukti T-2 adalah Chat atau percakapan langsung antara Penggugat dengan Tergugat yang terkait dengan jual beli obyek sengketa. Oleh karena dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, maka keabsahan dari chat tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Sehingga bukti T-2 dapat dijadikan atau dipergunakan untuk menentukan dan atau menetapkan tentang kapan pembayaran pelunasan atas Perikatan Jual Beli Obyek Sengketa (bukti P-2) dimaksud dilakukan, yaitu : **setelah obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat**. Dan hal ini sejalan dengan maksud dari makna yang terkandung dalam ketentuan Pasal 2 surat bukti P-2 (Perikatan Jual Beli) tersebut ;

Bahwa, disamping itu Pembanding tidak sependapat dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang dijadikan dasar Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten dalam menentukan makna kalimat : *"atau jika sertipikat tersebut di atas sudah jadi"* untuk

**Halaman 23 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



menentukan terjadinya wanprestasi sehubungan perikatan dimaksud (bukti P-2) dalam perkara aquo ; adalah kurang tepat dijadikan sandaran hukum. Karena ketentuan tersebut secara eksplisit terbatas untuk pengertian dalam jual beli "RUMAH atau Satuan RUMAH SUSUN". Sedangkan "Perikatan Jual Beli" dalam perkara incasu (P-2) adalah terkait dengan jual beli "TANAH (Sawah)". Dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tersebut ; TIDAK serta merta dapat diperuntukan dalam jual beli "Tanah Sawah" ;

Berdasarkan atas alasan tersebut, maka penentuan dan atau penetapan Wanprestasi Tergugat dengan menggunakan sandaran peraturan tersebut dalam perkara aquo ; adalah kurang beralasan hukum. Dan karenanya penetapan Wanprestasi pada Tergugat ; patut DIBATALKAN oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Semarang ;

5. Bahwa, Pembanding dalam hal ini tidak sependapat dengan hasil putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten incasu, yang menurut hukum telah terjadi kontradiksi pertentangan antara "Pertimbangan Hukum" dengan "Amar Putusan" sehubungan dengan dinyatakan menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat Turut Tergugat batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku. Hal mana dapat dicermati dari hal, sebagai berikut :

- Bahwa, pada satu sisi : Majelis Hakim dalam "Pertimbangan Hukum" secara tegas menentukan dan menyatakan ; ...*"Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan Penggugat masih mendapatkan hasil dari tanah sawah yang menjadi obyek sengketa itu serta keadaan kembali ke keadaan semula maka Majelis Hakim menganggap adil apabila Penggugat mengembalikan uang sejumlah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) itu kepada Tergugat ". (vide : Putusan halaman 39 alinea 3) ;*
- Bahwa, akan tetapi pada sisi lain : Majelis Hakim dalam "AMAR Putusan" secara nyata TIDAK mencantumkan perintah "PENGHUKUMAN" kepada Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding (selaku Penjual) untuk mengembalikan uang sejumlah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) itu kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding (selaku Pembeli) dalam AMAR putusan (vide : Putusan halaman 39 alinea 3) ;

Bahwa, dengan tidak dinyatakan diktum perintah "PENGHUKUMAN" atas pengembalian uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta

**Halaman 24 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



rupiah) yang telah ditegaskan dalam “*Pertimbangan Hukum*” ke dalam “*AMAR Putusan*” perkara aquo ; maka secara hukum menimbulkan adanya pertentangan atau kontradiksi antara “*Pertimbangan Hukum*” dengan “*AMAR Putusan*” dalam putusan aquo. Selain itu pula dapat menimbulkan adanya ketidak pastian hukum terhadap hal pengembalian uang dimaksud. Sedangkan tuntutan tentang “*Penghukuman*” pengembalian uang tersebut ; secara tegas dan nyata juga disebut dan dinyatakan dalam Rekonvensi ; Bahwa, dalam satu sisi jika mencermati putusan perkara aquo ; nampak bahwasanya Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten dalam **memutus perkara ini dengan melakukan perbaikan pada diktum tuntutan gugatan**. Dan dengan dasar itu, maka akan lebih tepat dan berkeadilan jika Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten juga melakukan perbaikan terhadap hal ini (vide : pengembalian uang senilai Rp.180.000.000,- (*seratus delapan puluh juta rupiah*) dalam putusannya, yaitu dengan mencantumkan *penghukuman pada Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) pada Tergugat Konvensi, atau sebaliknya penghukuman pada Tergugat Konvensi untuk menerima uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dari Penggugat Konvensi*. Pencantuman “diktum penghukuman” dimaksud diperlukan untuk melengkapi kepastian hukum putusan aquo dalam pengembalian uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) yang notabene oleh Pengadilan Negeri Klaten disebut dan atau dinyatakan dalam “*Pertimbangan Hukum*”. Atau setidaknya-tidaknya Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten dalam hal ini tidak tergesa-gesa dengan memberikan putusan dalam Rekonvensi dengan menyatakan *gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard)*. Namun menurut hukum lebih adil dan berkepastian hukum dengan “*menyatakan menerima gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian*”. Apalagi hal pengembalian uang senilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) tersebut ; selain disebut dan atau dinyatakan dalam pertimbangan hukum putusan ini, juga merupakan rangkaian ataupun aksesoir (mengikuti) dari adanya tindakan ataupun pembatalan Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat perjanjian, yang notabene satu rangkaian yang tidak terpisahkan. Dengan demikian hal ini juga akan sejalan dengan salah satu azas Hukum Perdata tentang “*Beracara dengan biaya murah*”, karena ketentuan pengembalian uang dimaksud yang telah dipertimbangkan oleh Judex Factie Pengadilan

**Halaman 25 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Klaten tersebut ; dengan sendirinya DAPAT dipenuhi dengan putusan aquo, tanpa harus dengan tuntutan/gugatan lagi ;

Berdasarkan alasan tersebut, maka LAYAK apabila putusan Pengadilan Negeri Klaten incasu DIBATALKAN dan/atau DIPERBAIKI oleh Pengadilan Tingkat Banding ini (Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang) ;

6. Bahwa, Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Klaten tentang penafsiran "Surat Kuasa Khusus" Tanggal 20 Mei 2022 dari Tergugat sebagai Pemberi Kuasa, kepada Kuasa hukum (Advokat) sebagai Penerima Kuasa yang tidak berwenang untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi dalam perkara aquo. Surat Kuasa Khusus tersebut telah menunjuk secara khusus untuk dan keperluan menghadiri dalam pemeriksaan persidangan perkara Nomor 55/PDT.G/2022/PN. Kln. sebagai Tergugat. Dengan adanya penunjukan nomor perkara aquo tersebut, maka secara implisit mengandung makna pembelaan yang seluasnya terhadap tindakan hukum terkait dengan perkara dimaksud, yang didalamnya secara Implisit terkandung wewenang untuk mengajukan Rekonvensi terkait dengan materi perkara aquo. Oleh karena tindakan Rekonvensi tersebut adalah sesuatu yang dianggap layak dan perlu serta berguna, namun juga tidak bertentangan ataupun melanggar hukum. Dengan demikian tindakan Penerima Kuasa sebagaimana Surat Kuasa Khusus Tanggal 20 Mei 2022 incasu dalam menggunakan hak Rekonvensi, adalah hal yang diperkenan/dibenarkan menurut hukum ;

Berdasarkan atas uraian MEMORI BANDING diatas, maka kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ; kiranya berkenan untuk memeriksa perkara BANDING ini, dan selanjutnya memberikan putusan sebagai hukum, hal-hal sebagai berikut ;

#### MENGADILI :

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding (semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten, Tanggal 17 OKTOBER 2022, Nomor : 55/PDT.G/2022/PN.Kln. yang dimohonkan Banding, dan selanjutnya memperbaiki hingga selengkapnya menjadi sebagai berikut :

#### DALAM KONVENSI :

#### DALAM EKSEPSI

**Halaman 26 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

## DALAM REKONVENSI :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi ;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi beritikad tidak baik dan wanprestasi terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 ;
- Menyatakan menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris TH. Retno Triwiyati Saparwulan, S.H., M.Kn.oleh Turut Tergugat batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang DP jual beli tanah sawah obyek sengketa, sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap : Sertifikat Hak Milik Nomor 00421 seluas 2.362 M2, atasnama Agung Nur Hadi, yang terletak di Desa Tlogorandu, Kecamatan Juwiring, Kabupaten Klaten, surat ukur Nomor 00010/Tlogorandu/2012 ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara ;
- Atau, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Semarang setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 55/Pdt.G/2022/PN Kln tanggal 17 Oktober 2022 dengan memperhatikan Memori banding dari Pembanding semula Tergugat , selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sesuai dengan fakta yang ditemukan dipersidangan;

Menimbang bahwa dalil pokok gugatan Terbanding semula Penggugat bahwa Pembanding telah melakukan wansprestasi telah didukung oleh alat

**Halaman 27 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti berupa surat bukti autentik berupa sertifikat tanah, Perikatan jual-beli dan surat bukti lainnya yang terkait dengan obyek perjanjian serta didukung oleh saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang saling bersesuaian sehingga diperoleh fakta setelah ada peringatan/tegoran dan melalui mediasi Tergugat tidak juga membayar pelunasan harga sesuai dengan Perikatan jual-beli tanah sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat oleh karena kedua belah pihak menghendaki pembatalan Perikatan Jual-beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat sehingga beralasan hukum untuk mengabulkan tuntutan pokok Penggugat atas batalnya perjanjian oleh karena adanya wansprestasi;

Menimbang bahwa tentang keberatan Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya bahwa pertimbangan putusan yang mengabulkan tuntutan wansprestasi adalah tidak memenuhi rasa keadilan karena tidak sesuai dengan surat bukti T-2 yang diperkuat surat bukti tambahan T-15 bahwa pelunasan harganya tanah menurut bukti P-2 adalah setelah obyek menjadi atas nama Pembanding, hal ini telah dipertimbangkan dalam putusan sebagai bukti elektronik, namun ketentuan yang sudah mengikat antara kedua belah pihak adalah adanya bukti autentik surat bukti P-2 tentang Perikatan Jual beli tanah dihadapan Turut Tergugat sebagai notaris dengan isi perjanjian menentukan bahwa pelunasan harga tersebut paling lambat tanggal 30 Oktober 2020 atau jika sertifikat tersebut sudah jadi;

Menimbang bahwa oleh karena ketentuan pelunasan dimaknai oleh kedua pihak yang berbeda oleh Pembanding semula Tergugat bahwa pelunasannya setelah obyek tanah jual beli menjadi atas namanya adalah hal yang tidak wajar oleh karena itu menurut kepatantasan harus dimaknai bahwa sertifikat HM atas obyek tanah jual beli tersebut menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat sebagai ahli waris yang akan menjual tanah warisan kepada Pembanding semula Tergugat sesuai perikatan jual beli surat bukti P-2;

Menimbang bahwa ketentuan yang menentukan waktu yang tegas dari surat bukti P-2 bahwa pelunasannya tanggal 30 Oktober 2020 dan sesuai dengan surat bukti P-1 atas obyek tanah sudah atas nama Terbanding semula Penggugat, sesuai fakta Pembanding semula Tergugat sudah mendapat peringatan atas kewajiban pelunasan perikatan jual beli namun tidak dilakukan, sehingga keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa tentang keberatan Pembanding semula Tergugat mengenai pertimbangan hakim yang kontradiktif dalam pengembalian uang

**Halaman 28 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran dengan terburu menyatakan gugatan tidak diterima seharusnya menilai surat kuasa dalam pengertian yang luas untuk pembelaan yang secara implisit meliputi pengajuan rekonsvansi dengan mengabdikan sebagian gugatan rekonsvansi yaitu tuntutan pengembalian uang dapat tercapai beracara dengan murah, adalah telah dipertimbangkan bahwa uang pembayaran harga tanah yang sudah melebihi setengahkan harga tanah harus dikembalikan dan oleh karena surat kuasa Pembanding semula Tergugat dipertimbangkan tidak memenuhi syarat kekhususan yang meliputi juga mengajukan gugatan rekonsvansi sebagai mana Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 6 tahun 1994 tentang Surat Kuasa dan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata angka 1 huruf (d) bahwa di dalam surat kuasa harus harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas dan hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan surat kuasa disebutkan secara lengkap dan jelas pihak dan pokok perkaranya;

Menimbang bahwa surat kuasa yang digunakan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat telah dibuat secara khusus digunakan keperluan tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa dalam perkara yang sudah jelas disebutkan nomor perkara dan pihak-pihaknya dalam surat kuasa, Kuasa Pembanding semula Tergugat mengajukan jawaban dan eksepsi yang sekaligus mengajukan gugatan rekonsvansi adalah dalam batas yang masih wajar sebagai mewakili untuk membela kepentingan pihak pemberi kuasa sehubungan dengan adanya gugatan dari Terbanding semula Penggugat dalam satu proses upaya hukum dan bukan untuk melakukan upaya hukum yang terpisah oleh karena hukum acaranya, sehingga surat kuasa tidaklah bertentangan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 6 Tahun 1994 dan nomor 7 Tahun 2012 tersebut diatas;

Menimbang bahwa gugatan rekonsvansi diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat dengan dalil yang erat dengan dalil gugatan Terbanding semula Penggugat atas kesamaan subyek, obyek dan pokok perkara sehingga menjadi lingkup kewenangan peradilan yang sama, dengan mengacu asas pemeriksaan yang sederhana, cepat dan biaya murah maka pengajuan gugatan rekonsvansi oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat adalah sesuai dengan hukum dan gugatan rekonsvansi telah jelas dan lengkap sehingga eksepsi terhadap pengajuan gugatan rekonsvansi tersebut menjadi tidak beralasan dan harus ditolak serta dengan dinyatakan pengajuan gugatan rekonsvansi adalah sesuai dengan ketentuan hukum selanjutnya perlu

**Halaman 29 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dalil-dalil dan petitum gugatan rekonvensi Kuasa Pembanding semula Tergugat;

Menimbang bahwa di dalam gugatan rekonvensi Pembanding semula Tergugat sebagai Penggugat Rekonvensi mendalilkan dan mengajukan tuntutan bahwa Terbanding semula Penggugat sebagai Tergugat Rekonvensi melakukan wansprestasi agar perikatan jual belinya dibatalkan serta menuntut kerugian materil untuk sejumlah pembayaran harga tanah Ro 180.243.286,00,-(seratus delapan puluh juta dua ratus empat puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah) dan kerugian immaterial untuk sejumlah Rp 1.000.000.000,00,-(satu milyar rupiah);

Menimbang bahwa di dalam pertimbangan gugatan konvensi Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan berdasarkan fakta dipersidangan yang didukung oleh surat-surat bukti dan saksi-saksi mengabulkan tuntutan Penggugat pada petitum gugatan tentang perbuatan wansprestasi oleh Tergugat dan membatalkan perikatan jual beli tanah serta mempertimbangkan tentang pengembalian atas sejumlah uang yang telah dibayarkan untuk harga tanah, sehingga tuntutan dalam gugatan rekonvensi tentang perbuatan wansprestasi oleh Penggugat dan penghukuman terhadap Turut Tergugat tidak beralasan dan haruslah ditolak sedangkan tuntutan dalam gugatan rekonvensi tentang batalnya perikatan jual beli tanah oleh karena telah dikabulkan dan dinyatakan dalam gugatan konvensi perikatan jual beli tanah menjadi batal maka tuntutan dalam gugatan rekonvensi tentang batalnya perikatan jual beli tanah tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa tentang petitum penghukuman pembayaran kerugian pada gugatan rekonvensi oleh karena dalil pokok gugatan rekonvensi tentang perbuatan wansprestasi oleh Penggugat ditolak dan pengembalian pembayaran harga tanah dipertimbangkan dikembalikan dalam gugatan konvensi sehingga tuntutan kerugian dapat dikabulkan untuk sejumlah Rp 180.000.000,00,-(seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa tentang petitum gugatan rekonvensi penyitaan atas obyek perikatan jual beli dan petitum pelelangan pada gugatan rekonvensi oleh karena tidak dilakukan penyitaan terhadap obyek tersebut sehingga tuntutan tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam konvensi telah tepat dan benar berlandaskan ketentuan hukum, dengan pertimbangan pengembalian uang pembayaran harga tanah kepada Pembanding semula Tergugat, Majelis Hakim Banding telah mempertimbangkan

**Halaman 30 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima gugatan rekonsvansi dengan mengabulkan tuntutan tentang pembatalah perikatan jual beli tanah dan mengabulkan tuntutan pembayaran kembali uang yang diterima Terbanding semula Penggugat sebagai Tergugat Rekonsvansi kepada Pembanding semula Tergugat sebagai Penggugat Rekonsvansi atas tuntutan kerugian materiil sedangkan terhadap kerugian immaterial oleh Karena tidak diuraikan dantidak terungkap adanya fakta kedudukan dan status sosial dari pihak Penggugat rekonsvansi sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa tentang petitem tuntutan uang paksa dan pelaksanaan putusan serta merta dalam gugatan rekonsvansi oleh karena tuntutan tersebut bukan ditujukan untuk penghukuman pelaksanaan pekerjaan dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana Suarat Edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena tidak semua tuntutan gugatan rekonsvansi dapat dikabulkan sehingga harus dinyatakan untuk mengabulkan gugatan rekonsvansi untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat rekonsvansi untuk selebihnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Banding dapat menyetujui alasan dan pertimbangan hukum dalam pokok perkara gugatan konvensi Majelis Hakim tingkat Pertama dan berpendapat surat kuasa Tergugat memenuhi syarat ketentuan hukum untuk mengajukan gugatan rekonsvansi dan telah dipertimbangkan bahwa gugatan rekonsvansi dikabulkan untuk sebagian oleh karena itu pertimbangan pokok perkara gugatan Penggugat konvensi yang telah tepat dan benar sesuai hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan dalam pemeriksaan tingkat banding oleh Majelis Hakim Banding dengan memperbaiki putusan Nomor 55/Pdt.G/2022/PN KIn tanggal 17 Oktober 2022 dengan menambahkan sepanjang pertimbangan hukum dan amar dalam eksepsi dan pokok perkara dalam gugatan rekonsvansi;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Memperhatikan, Undang-Undang nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan ulangan di Jawa dan Madura, HIR, KUHPerduta dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**Halaman 31 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 55/Pdt.G/2022/PN Kln tanggal 17 Oktober 2022 yang dimohonkan banding tersebut sepanjang amar gugatan rekonsensi menjadi amar selengkapnga sebagai berikut;

**DALAM KONVENSII**

**DALAM EKSEPSII**

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat tidak melunasi pembayaran jual beli sampai jatuh tempo sebagaimana Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSII**

**DALAM EKSEPSII**

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonsensi semula Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi **Penggugat dalam Rekonsensi semula Tergugat** untuk sebagian.
2. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris TH. Retno Triwiyati Saparwulan, SH., M.Kn adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.  
Menyatakan **Tergugat dalam Rekonsensi** semula Penggugat memiliki kewajiban untuk membayarkan uang yang telah dibayarkan kepada **Penggugat dalam Rekonsensi semula Tergugat** akibat batalnya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 20 tertanggal 30 Juni 2020, secara Materiil sejumlah **Rp 180.000.000,00,-(Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah)**;
3. **Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi** semula Penggugat untuk membayarkan pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada **Penggugat**

**Halaman 32 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Rekonvensi semula Tergugat sejumlah Rp.180.000.000,00,- (**Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah**);

4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Pembanding semula Tergugat sebagai Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Kamis tanggal 15 Desember 2022, oleh kami **Shari Djatmiko, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua, **Purwanto,S.H.,M.Hum.**, dan **Winarto,S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu **Hj.Yulia Sa`adah,S.H,M.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Purwanto,S.H.,M.Hum.,**

**Shari Djatmiko, S.H.,M.H.,**

**Winarto,S.H.,**

Panitera Pengganti,

**Hj.Yulia Sa`adah,S.H,M.H.,**

Perincian Biaya :

**Halaman 33 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai Putusan : Rp. 10.000,-
  2. Redaksi Putusan : Rp. 10.000,-
  3. Biaya Proses : Rp130.000,-
- Jumlah : Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Halaman 34 dari 34 halaman putusan Nomor 487/Pdt/2022/PT SMG**