



Untuk Dinas

**P U T U S A N**

**Nomor : 257 / PDT / 2017 / PT SMG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**H. EDI GIWANTORO**, umur 50 tahun, agama Islam, pekerjaan pedagang, alamat Desa Adiwerna RT 025 RW 004, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / PENGGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Dr. H. NURIDIN, S.H., M.H. dan S O L E H, S.H., keduanya Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "Dr. H. NURIDIN, S.H., M.H. & REKAN" yang beralamat di Jl. Raya Kalimati No.12 RT 16 RW 03, Adiwerna, Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Nopember 2016 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 21 November 2016 di bawah register No: 141/SK/XI/2016 dan diperbaharui dengan Surat Kuasa tertanggal 09 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 15 Mei 2017 dibawah register No. 78/SK/V/2017 ;

**M E L A W A N**

**H. LABIB SODIQ SUCHAIMI**, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Karang Tengah, Desa Benda, RT 02 RW 03, Kecamatan Sirampog, Kabupaten Brebes, sebagai **TERBANDING / TERGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya DJAROT WIDJAYATO, S.H., M.Kn., ATATIN MALIHAN, S.Ag., PRIO HARY SUBEKTI, S.H., AGUNG SETIAARIEFADHI, S.H., dan GATOT DWI SUKARNO, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat DJAROT WIDJAYATO &

Halaman 1 dari 52 Halaman Putusan Nomor : 257/PDT/2017/PTSMG



ASSOCIATES yang beralamat di Jl. Puspanjolo Tengah VI No. 6 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2016 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 5 Desember 2016 di bawah register No: 148/SK/XII/2016 dan diperbaharui dengan Surat Kuasa bertanggal 14 Juni 2017, Nomor : 452/Suku/Djw/Smg/VI/2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 21 Juli 2017 dibawah register No. 108/SK/VII/2017;

**Pengadilan Tinggi Tersebut :**

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 5 Juli 2017, Nomor : 257/PDT/2017/PT SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 6 Juli 2017, Nomor : 257/PDT/2017/PT SMG. tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam susunan Majelis Hakim untuk mendampingi Majelis Hakim dalam persidangan ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 24 Juli 2017, Nomor : 257/Pdt/2017/PT.SMG., tentang Penetapan Hari Sidang :

Telah membaca Berkas perkara Pengadilan Negeri Slawi, Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN Slw., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini :

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Nopember 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 21 Nopember 2016 di bawah register Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 22 Juli 2009 telah dilakukan perjanjian jual beli sebidang tanah pertanian berupa sawah bersertifikat hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal dengan pemegang hak atas nama H. EDI GIWANTORO. Dan dalam perjanjian

Halaman 2 dari 52 Halaman Putusan Nomor : 257/PDT/2017/PTSMG



- jual beli tersebut sepakat dengan harga sebesar Rp.160.000,- /M2,- (seratus enam puluh ribu rupiah/M2) dengan luas tanah 2.231 M2 X Rp 160.000,- = Rp 356.960.000,- (tiga ratus lima puluh enam juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan sistim pembayaran secara kontan;
2. Bahwa TERGUGAT dalam perjanjian jual beli tersebut pada tanggal 22 Juli 2009 TERGUGAT hanya sanggup membayar sebesar **Rp 80.000.000,-**, (delapan puluh juta rupiah) dan untuk pelunasanya TERGUGAT berjanji akan membayar dalam tempo waktu 1 (satu) bulan;
  3. Bahwa untuk melunasi kekurangan dari perjanjian jual beli tanah a quo sebesar Rp 276.960.000,- (dua ratus juta puluh enam juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dari kesepakatan awal senilai Rp 356.960.000,- (tiga ratus lima puluh enam juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dari akumulasi pembayaran pada tanggal 22 Juli 2009 sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), pada tanggal 23 Juli 2009 hanya sanggup membayar sebesar **Rp 100.137.000,-** (seratus juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah), sehingga waktu itu tersisa yang belum dilunasi oleh TERGUGAT sebesar **Rp.176.960.000,-** (seratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);
  4. Bahwa ternyata sampai batas waktu yang telah ditentukan di atas, Tergugat hanya membayar **Rp 180.137.000,-** (seratus delapan puluh juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat ;
  5. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT meminta untuk dilakukan pelunasan pembayaran dari perjanjian jual beli tersebut, TERGUGAT sanggup membayar dengan melalui pembayaran secara dicicil yaitu pada tiap tanggal 08 dalam setiap bulanya sebesar **Rp 4.911.750** (empat juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) selama **36 bulan** dan di mulai sejak bulan September 2009. Namun TERGUGAT dalam pembayaran disetiap bulanya tersebut selalu tidak tepat waktu tidak sesuai dengan janji TERGUGAT sendiri, karena ternyata TERGUGAT hanya sanggup membayar sebanyak 17 kali pembayaran, hal ini terlihat pada pembayaran TERGUGAT yaitu:
    1. tanggal 08 September 2009 Rp 4.911.750
    2. tanggal 25 September 2009 Rp 4.911.750
    3. tanggal 24 Oktober 2009 Rp 4.911.750



4. tanggal 26 November 2009	Rp 4.911.750
5. tanggal 26 Desember 2009	Rp 4.911.750
6. tanggal 26 Januari 2010	Rp 4.911.750
7. tanggal 26 Februari 2010	Rp 4.911.750
8. tanggal 25 Maret 2010	Rp 4.911.750
9. tanggal 25 April 2010	Rp 4.911.750
10. tanggal 27 Mei 2010	Rp 4.911.750
11. tanggal 25 Juni 2010	Rp 4.911.750
12. tanggal 28 Juli 2010	Rp 4.911.750
13. tanggal 25 Agustus 2010	Rp 4.911.750
14. tanggal 25 September 2010	Rp 4.911.750
15. tanggal 25 Oktober 2010	Rp 4.911.750
16. tanggal 25 Nopember 2010	Rp 4.911.750
17. tanggal 26 Desember 2010	Rp 4.911.750

dari bukti pembayaran tersebut menunjukkan kalau TERGUGAT sering melakukan pembayaran yang tidak tepat waktu, dan hanya sanggup membayar sebanyak 17 kali pembayaran yang seharusnya sebanyak 36 kali pembayaran sehingga TERGUGAT telah melakukan ciderajani, dimana pembayaran tersebut adalah kemauan dari TERGUGAT diluar kesepakatan semula dan sudah menunjukkan pula bahwa TERGUGAT tidak beritikad baik dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut sehingga patut dikategorikan TERGUGAT telah wanprestasi;

6. Bahwa dari pembayaran Rp 4.911.750 (empat juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) X 17 bulan sejak 08 September 2009 sampai 26 Desember 2010 yang semula TERGUGAT akan membayar selama 36 bulan, sehingga pembayaran yang diangsur berjumlah Rp 4.911.750 X 17= **Rp.83.499.750,-** (delapan puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan pembayaran tersebut dengan sabar hati dalam meminta pelunasanya, selanjutnya TERGUGAT menghentikan pembayaraan yang dilakukan secara diangsur tersebut dan bilamana ditegur tentang pelunasanya TERGUGAT selalu menghindar dengan alasan tidak ada uang untuk melunasi kekurangan sehingga patut dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
7. Bahwa PENGGUGAT selalu menanyakan tentang kelanjutan dari



pelunasan perjanjian jual beli tanah a quo kepada TERGUGAT yang kemudian pada tanggal 24 Januari 2011 TERGUGAT melakukan pembayaran dengan sebuah mobil BMW tahun 1999 minta dihargai sebesar **Rp.70.000.000,-** (*tujuh puluh juta rupiah*) mobil tersebut diserahkan dirumah Tergugat, namun baru jalan 2 km mobil tersebut mogok keluar asap dari kap mesin dan rusak parah, mobil harus diderek sampai ke bengkel dan biaya servis penggantian sparepart senilai Rp 15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*). selanjutnya mobil tersebut baru bisa normal dan hanya laku dijual seharga Rp 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*);

8. Bahwa PENGGUGAT sangat kesulitan untuk meminta pelunasan dari perjanjian jual beli tanah sawah a quo karena TERGUGAT sudah tidak mau membayar sama sekali pelunasan dari perjanjian jual beli tanah tersebut walaupun dengan cara diangsur, dalam beberapa kali pertemuan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dengan disaksikan beberapa orang sejawat yang mengenal para kaum beracara, yang nota bene TERGUGAT adalah seorang tokoh masyarakat dan pengasuh pondok pesantren sering berbicara kalau TERGUGAT sudah tidak mau meneruskan perjanjian jual beli sebidang tanah pertanian berupa sawah bersertifikat hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal dengan pemegang hak atas nama H.EDI GIWANTORO dan sudah tidak menghendaki maupun memiliki tanah sawah tersebut maka sebagai tindak lanjutnya PENGGUGAT mengajukan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Slawi untuk dijadikan alas hukum yang sah;
9. Bahwa dengan sikap dan perubahan pendirian TERGUGAT untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah sawah seluas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal, dengan beritikad baik dan sebagai rasa hormatnya kepada TERGUGAT maka PENGGUGAT berkewajiban untuk mengembalikan seluruh pembayaran dari TERGUGAT dengan perincian sejumlah:
  - Rp 80.000.000,- (pembayaran tanggal 22 Juli 2009)
  - Rp 100.137.000,- (pembayaran tanggal 23 Juli 2009)
  - Rp 83.499.750,- (pembayaran secara diangsur mulai 08 September 2009 sampai 26 Desember 2010 (Rp 4.911.750 X 17)



- Rp 70.000.000,- (pembayaran tanggal 24 Januari 2011 dengan mobil BMW th 1999)

Jumlah uang yang diterima PENGGUGAT Rp.333.636.750,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

- PENGGUGAT sanggup mengembalikan pembayaran kepada TERGUGAT seluruhnya sebesar Rp.333.636.750,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

10. Bahwa dalam melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah pertanian berupa sawah bersertifikat hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal sesuai dengan kesepakatan awal sejumlah **Rp.356.960.000,-** (tiga ratus lima puluh enam juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) TERGUGAT hanya melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT sebesar **Rp.333.636.750,-** (tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dan berdasarkan uraian dalam posita tersebut diatas TERGUGAT dalam perjanjian jual beli tanah sudah melakukan wanprestasi, ingkar janji dan tidak beritikad baik dalam melakukan prestasinya sehingga Perjanjian Jual Beli belum terpenuhi maka untuk menghindari kerugian yang lebih banyak, PENGGUGAT sanggup mengembalikan pembayaran kepada TERGUGAT seluruhnya sebesar **Rp.333.636.750,-** (tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), merujuk pada Pasal 1488 KUHPerdara:

*"Dalam hal pembeli membatalkan pembelian penjual wajib mengembalikan harga barang, jika itu telah diterima olehnya dan juga biaya yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan sejauh pembeli telah membayarnya menurut persetujuan"*

Dan untuk kepastian hukumnya PENGGUGAT mengajukan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Slawi untuk dijadikan alas hukum yang sah;

11. Bahwa sebagaimana dimaksud dan diatur Pasal 1517 KUHPerdara yang menyatakan : *"Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka*



*penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267".*

*Pasal 1266 KUHPerdara :*

*"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan."*

*Pasal 1267 KUHPerdara: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";*

12. Bahwa dengan tindakan dari perbuatan TERGUGAT sebagaimana uraian diatas dalam perjanjian jual beli sebidang tanah pertanian hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal, TERGUGAT juga telah membuat 3 kali perjanjian jual beli, yang sebenarnya ketiga dari surat perjanjian tersebut dibuat dalam waktu yang berbeda namun dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah yang dibuat TERGUGAT ketiganya tanggalnya sama yaitu **22 Juli 2009** namun redaksi dari surat perjanjiannya berbeda-beda yang masing-masing dari Surat Perjanjian tersebut saling kotradiksi terutama dalam sistim pembayarannya dan surat perjanjian hanya dibuat satu rangkap dimana PENGGUGAT hanya diberi copianya saja. Yang demikian itu menimbulkan ketidak pastian hukum dalam melakukan perjanjian jual beli, karena sarat subyektif dan sarat obyektif dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah suatu perjanjian serta *orzaak* (causa yang halal) tidak terpenuhi. maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dan perjanjian tersebut juga tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut juga batal demi hukum.



Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;

13. Bahwa karena perbuatan wanprestasi, cidera janji dan tidak beritikad baik dari TERGUGAT dalam melakukan tindakan hukum perjanjian jual beli sangat merugikan PENGGUGAT, dan berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi maka patutlah perjanjian jual beli sebidang tanah pertanian berupa sawah bersertifikat hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 dengan pemegang hak atas nama H.EDI GIWANTORO yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak sah atau batal;
14. Bahwa sebagai akibat dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan tidak sah atau batal perjanjian jual beli sebidang tanah pertanian berupa sawah bersertifikat hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal sebagai konsekwensi hukumnya PENGGUGAT mengembalikan uang pembayaran yaitu senilai **Rp.333.636.750,-** (*tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*) kepada TERGUGAT;
15. Bahwa oleh karena gugatan dari PENGGUGAT cukup beralasan dan berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi maka mohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi serta biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada TERGUGAT;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk menerima seluruh Gugatan, memeriksa dan mengadili yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukumnya TERGUGAT telah melakukan wanprestasi / cidera janji;
3. Menyatakan sebagai hukumnya TERGUGAT pembeli yang tidak beritikad baik;



4. Menyatakan sebagai hukumnya batal perjanjian jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang terjadi pada tanggal 22 Juli 2009 karena ada 3 Surat Perjanjian yang redaksinya berbeda-beda atas sebidang tanah pertanian berupa sawah bersertifikat hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 dengan pemegang hak atas nama H.EDI GIWANTORO yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal ;
5. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Penggugat dibebani kewajiban untuk mengembalikan uang pembayaran perjanjian jual beli tanah sawah sebesar **Rp.333.636.750,-** (*tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*) kepada Tergugat sebagai pengembalian atas pembayaran Perjanjian Jual beli Tanah hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 dengan pemegang hak atas nama H.EDI GIWANTORO yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal tertanggal 22 Juli 2009 yang telah batal demi hukum atau dinyatakan batal dalam putusan perkara ini ;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun TERGUGAT melakukan upaya hukum banding, verzet maupun kasasi ;
7. Menyatakan TERGUGAT untuk mematuhi dan melaksanakan seluruh isi putusan ini ;
8. Menyatakan TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et ebono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut di atas, Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

Jawaban Tergugat:

**I. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa benar sebagaimana diakui oleh Penggugat point 1 dalam gugatan bahwa pada tanggal 22 Juli 2009 **antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah pertanian berupa sawah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah ± 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec.**



Adiwarna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO ( Penggugat ) dengan harga Rp 356.960.000,- ( tiga ratus lima puluh enam juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah ).

2. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.
3. Dalam pasal 1320 KUHPerdata dijelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian
  - a. *Adanya kesepakatan kedua belah pihak.* Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.
  - b. *Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.* Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita. Menurut UU no 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19th bagi laki-laki, 16 th bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdata karena berlaku secara umum.
  - c. *Adanya Obyek.* Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
  - d. *Adanya kausa yang halal.* Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Bahwa sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdata syarat-syarat sahnya atas adanya Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 22 Juli 2009 telah terpenuhi dengan demikian Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 22 Juli 2009 dinyatakan sah dan wajib ditaati dan dilaksanakan sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang



menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

5. Bahwa tidak benar gugatan Penggugat pada point 2 dan 3 yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanggal 22 Juli 2009 Tergugat hanya sanggup membayar sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan untuk pelunasannya Tergugat berjanji akan membayar dalam tempo 1 (satu) bulan dan seterusnya. Karena faktanya sebagaimana bukti Perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa :
  - a. Pihak kesatu menjual tanah seluas 2231 M2 x permeter Rp. 160.000,- (seratus enam puluh ribu rupiah) = Rp. 356.960.000,- yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal
  - b. Pihak kedua berjanji akan membayar harga tanah yang sudah disepakati dengan cara diangsur Rp. 4911.750 X 36 bulan = Rp. 176.823.000 lewat Bank Danamon dan sisa dari jumlah total tersebut akan dibayar kontan yaitu sejumlah Rp. 356.960.000 – Rp. 176.823.000 = Rp. 180.137.000,-
6. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran yaitu :
  - a. Tahap pertama Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tanggal 22 Juli 2009.
  - b. Tahap kedua melalui transfer ke Rek Bank BCA atas nama H. EDI GIWANTORO ( Penggugat ) sejumlah Rp 100.137.000,- (seratus juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) pada tanggal 23 Juli 2009. Sehingga Tergugat telah melaksanakan kewajiban memberikan uang awal sejumlah Rp 180.137.000,- ( seratus delapan puluh juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah ) sebagaimana tertuang dalam perjanjian tanggal 22 Juli 2009 yang telah disepakati bersama dan Penggugat telah memberikan tanda terima pembayaran tersebut kepada Tergugat.
7. Bahwa tidak benar dan mengada ada dalil Penggugat point 4 dan 5 yang menyatakan Tergugat sampai batas waktu yang ditentukan hanya dapat membayar sejumlah Rp 180.137.000,- ( seratus delapan puluh juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah ) dan telah melakukan



ingkar janji ( wanprestasi) dan meminta pembayaran dengan cara dicicil seterusnya, karena faktanya sebagaimana bukti yang Tergugat miliki, Tergugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan bersama tanggal 22 Juli 2009 atas sisa kekurangan pembayaran, sebesar Rp 4.911.750,- ( empat juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) sebanyak 17 kali angsuran dengan rincian sebagai berikut :

No	Angsuran Ke	Tanggal	Jumlah
1	Angsuran ke – 1	08 September 2009	Rp 4.911.750,
2	Angsuran ke – 2	25 September 2009	Rp 4.911.750,
3	Angsuran ke – 3	24 Oktober 2009	Rp 4.911.750,
4	Angsuran ke – 4	26 November 2009	Rp 4.911.750,
5	Angsuran ke – 5	26 Desember 2009	Rp 4.911.750,
6	Angsuran ke – 6	26 Januari 2010	Rp 4.911.750,
7	Angsuran ke – 7	26 Februari 2010	Rp 4.911.750,
8	Angsuran ke – 8	25 Maret 2010	Rp 4.911.750,
9	Angsuran ke – 9	25 April 2010	Rp 4.911.750,
10	Angsuran ke - 10	27 Mei 2010	Rp 4.911.750,
11	Angsuran ke - 11	25 Juni 2010	Rp 4.911.750,
12	Angsuran ke - 12	28 Juli 2010	Rp 4.911.750,
13	Angsuran ke - 13	25 Agustus 2010	Rp 4.911.750,
14	Angsuran ke -14	25 September 2010	Rp 4.911.750,
15	Angsuran ke - 15	25 Oktober 2010	Rp 4.911.750,
16	Angsuran ke - 16	25 November 2010	Rp 4.911.750,
17	Angsuran ke - 17	26 Desember 2010	Rp 4.911.750,

8. Bahwa Tergugat adalah Pembeli yang mempunyai itikad baik karena telah melaksanakan sebagaimana Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 22 Juli 2009 dengan membayar angsuran tepat waktu dan semestinya mendapat perlindungan hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan MA No.1230 K/Sip/1980 disebutkan **“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”**
9. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam point 6 dan 7 yang menyatakan Tergugat menghentikan pembayaran yang dilakukan secara diangsur tersebut dan bilamana ditegur tentang pelunasannya



Tergugat selalu menghindar dengan alasan tidak ada uang untuk melunasi kekurangan sehingga patut dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik. Karena adalah merupakan keinginan dan permintaan Penggugat sendiri untuk meminta mobil BMW tahun 1999 milik Tergugat yang diminta Penggugat ( bukan Tergugat yang menawarkan mobil BMW kepada Penggugat maka disepakati antara Penggugat dan Tergugat bahwa BMW tersebut dihargai sejumlah Rp 70.000.000,- ( tujuh puluh juta rupiah ).

10. Bahwa Tergugat telah melaksanakan isi perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 dengan membayar tanah pertanian berupa sawah SHM No. 1805 dengan Luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwanto suami Tri Yulianti sebesar Rp. 333.636.750,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Pembayaran Pertama secara kontan sebesar Rp. 180.137.000,- (seratus juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
  - b. Pembayaran secara angsuran 17 x Rp. 4.911.750,- (empat juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sehingga total adalah = Rp. 83.499.750,- (delapan puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
  - c. Kesepakatan harga mobil BMW tahun 1999 sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

**Maka sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh Pemohon sebesar Rp. 23.323.250 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah); dan terhadap sisa pembayaran Tergugat sudah beberapa kali melunasi pembayaran akan tetapi Penggugat tidak mau menerimanya.**

11. Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 8 yang intinya Penggugat sangat kesulitan untuk meminta pelunasan dari Perjanjian Jual Beli tanah karena Tergugat sudah tidak mau membayar sama sekali pelunasan dari perjanjian jual beli tersebut. Faktanya setelah pembayaran angsuran ke 17 yakni di bulan Desember 2010 pada bulan berikutnya, Penggugat tidak kooperatif dan tidak bisa diajak



komunikasi Tergugat untuk melakukan pelunasan/pembayaran kekurangan jual beli, dimana ternyata dikemudian hari Tergugat melihat ada itikad buruk dari Penggugat yang tidak mau diajak komunikasi dan terkesan menghindar **dan kemudian baru diketahui bahwa ternyata Penggugat bermaksud menjual kepada Pihak Lain selain Tergugat (Pihak ketiga).**

12. Bahwa tidak benar dan tidak cukup beralasan dalil Penggugat point 9 yang menyatakan atas sikap dan perubahan pendirian Tergugat untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli tanah dengan beritikad baik dan sebagai rasa hormatnya kepada Tergugat maka Penggugat berkewajiban untuk mengembalikan seluruh pembayaran dari Tergugat. Faktanya justru **Penggugatlah yang tidak beritikad baik dalam hal ini karena setelah diketahui obyek jual beli yaitu sebidang tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO ( Penggugat ) yang sudah terikat dalam perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 oleh Penggugat akan dijual kepihak lain dan akan menerima ganti rugi yang lebih besar nominalnya karena tanah tersebut akan dijadikan jalan tol.**
13. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada point 10, 11, 12 dan 13 yang pada intinya menyatakan Tergugat telah wanprestasi , cidera janji dan tidak beritikad baik maka patutlah Perjanjian Jual Beli sebidang tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO ( Penggugat ) batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak sah atau batal.
14. Bahwa telah diakui dan merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan sebagaimana dalil Penggugat pada point 1 yang intinya mengakui telah dilakukan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO ( Penggugat ).



15. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 22 Juli 2009 tidak menyebutkan klausul pembayaran dibayar secara kontan dan seketika lunas namun ada yang ditentukan secara angsuran dimana Tergugat telah membayar sejumlah total Rp 333.636.750,- ( tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) sehingga kekurangan Rp. 23.323.250 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan ternyata Penggugatlah yang meminta membatalkan Perjanjian Jual Beli tanah tersebut oleh karenanya justru **Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi dan berusaha membatalkan jual beli karena ada rencana tanah tersebut kena pembangunan jalan tol**, sedangkan Tergugat tidak pernah menginginkan Pembatalan Perjanjian Jual Beli tanah tersebut dan siap akan melunasi **kekurangan pembayaran tersebut dan atas hal tersebut Tergugat akan mengajukan konsinyasi untuk pelunasan.**
16. Bahwa berpegang pada perjanjian jual beli tanah tersebut Penggugat belum melakukan prestasi apapun terhadap Tergugat artinya Penggugat belum melaksanakan kewajibannya, sedangkan Tergugat telah membayar sejumlah uang artinya **Tergugat telah melaksanakan kewajibannya walaupun belum sepenuhnya namun sampai sekarang belum mendapatkan haknya, oleh karenanya justru Tergugatlah yang telah dirugikan. Penggugat sama sekali belum melakukan prestasi apapun terhadap Tergugat sehingga pihak Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.**
17. Bahwa sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya telah menerima pembayaran uang sejumlah Rp 333.636.750,- ( tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) **pengakuan adalah bukti yang sempurna dan tidak terbantahkan (pasal 174 HIR)** sedangkan Penggugat belum menyerahkan tanah maupun surat-surat tanah yang diperjualbelikan kepada Tergugat.
18. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka gugatan ini harus ditolak.

## II. DALAM REKONVENSII



1. Bahwa Tergugat dalam Kompensi mengajukan Gugat Rekonpensi karenanya Tergugat dalam Kompensi menjadi penggugat Rekonpensi dan Penggugat Kompensi menjadi Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa dalil-dalil jawaban yang diuraikan oleh Penggugat Rekonpensi dalam jawaban Tergugat Kompensi tersebut diatas secara mutatis mutandis, mohon dianggap tertuang dan terbaca kembali dalam Gugat Rekonpensi ini;
3. Bahwa antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi pada tanggal 22 Juli 2009 telah terjadi suatu perikatan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO dengan batas –batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Bapak Muarif  
Sebelah Timur : Jalan Desa  
Sebelah Selatan : Tanah Pemda  
Sebelah Barat : Saluran Air
4. Bahwa dalam hal ini hubungan antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi merupakan hubungan keperdataan yang lahir karena perjanjian yaitu Perjanjian Jual Beli sebidang tanah tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO tertanggal 22 Juli 2009 dan mulai berlaku sejak tanggal tersebut.
5. Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara dan mengikat kedua belah pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya sesuai asas *Pacta Sunt Servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.**
6. Bahwa dalam hal ini Penggugat Rekonpensi telah beritikad baik dengan membayar tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI



GIWANTORO sebesar Rp 333.636.750,- ( tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Tahap Pertama tanggal 22 Juli 2009 sejumlah Rp 80.000.000,- ( delapan puluh juta rupiah ).
- 2) Tahap Kedua tanggal 23 Juli 2009 sejumlah Rp 100.137.000,- (seratus juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).
- 3) Pembayaran secara cicilan Rp 4.911.750 ( empat juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) x 17 : Rp 83.499.750,- ( delapan puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah )
- 4) Kesepakatan harga mobil BMW tahun 2009 sebesar Rp 70.000.000,- ( tujuh puluh juta rupiah ).

Sehingga Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembayaran total sejumlah Rp 333.636.750,- ( tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dan kekurangannya adalah sebesar Rp. 23.323.250 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah);

7. Bahwa setelah pembayaran angsuran ke 17 pada bulan Januari 2011 Tergugat Rekonpensi tidak kooperatif lagi dengan Penggugat Rekonpensi mengenai pelunasan kekurangan jual beli dimana ternyata dikemudian hari **Penggugat Rekonpensi melihat ada itikad buruk dari Tergugat Rekonpensi yang tidak kooperatif, tidak bisa diajak komunikasi dan terkesan menghindar dimana kemudian baru diketahui bahwa ternyata Tergugat Rekonpensi bermaksud menjual tanah yang sudah terikat dalam jual beli dengan Penggugat Rekonpensi sebagaimana dalam penjanjian tanggal 22 Juli 2009 kepada Pihak Lain selain Penggugat Rekonpensi (dijual kepada pihak ketiga).**
8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi tidak mau menerima pelunasan pembayaran sebesar Rp 23.323.250 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) maka Penggugat Rekonpensi akan mengajukan konsinyasi untuk pelunasan kepada Pengadilan Negeri Slawi.



9. Bahwa Tergugat Rekonpensi tidak beritikad baik dalam hal Perjanjian Jual Beli ini karena setelah diketahui obyek jual beli yaitu sebidang tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO (Tergugat Rekonvensi) **oleh Tergugat Rekonpensi akan dijual kepihak lain dan akan menerima ganti rugi lebih besar karena tanah tersebut akan dijadikan jalan tol.**
10. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonpensi telah melakukan **Wanprestasi**, sedangkan Penggugat Rekonpensi tidak menginginkan Pembatalan Perjanjian Jual Beli tanah tersebut dan siap akan melunasi kekurangan cicilan kepada Penggugat. **(sebagaimana Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G/2015/PN.Slw hal 40 - 41)**
11. Bahwa Perjanjian pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara para pihak yang bersifat timbal balik, masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan apabila salah satu pihak merasa dirugikan karena lawannya wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut memilih sanksi yang akan dikenakan terhadap pihak lawannya yang wanprestasi tersebut yaitu memaksa pihak yang wanprestasi tersebut untuk tetap memenuhi perjanjian dimaksud.
12. Bahwa sampai saat ini tanah tersebut sekarang masih dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi hal ini diperkuat pada waktu Majelis Hakim melaksanakan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa baik surat maupun obyek sengketa semuanya masih dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi ( **Keterangan Saksi Usman Bin Abu Bakar dalam Putusan No. 38/Pdt.G/2015/PN.Slw Hal 43** )
13. Bahwa sebagaimana disepakati dalam perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 tersebut Penggugat Rekonpensi telah melakukan kewajiban dengan melakukan pembayaran dan telah diakui oleh Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya sedangkan Tergugat Rekonpensi belum melakukan prestasi apapun terhadap Penggugat Rekonpensi. Artinya **Tergugat Rekonpensi belum melaksanakan kewajibannya, sedangkan Penggugat Rekonpensi telah**



malakukan kewajibannya walaupun belum sepenuhnya karena terhambat oleh sikap Tergugat Rekonpensi yang tidak kooperatif dan mempersulit komunikasi dengan Penggugat Rekonpensi. Terlebih kemudian Penggugat Rekonpensi mengetahui bahwa Tergugat Rekonpensi telah tidak beritikad baik karena terbukti akan menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan pembayaran yang lebih tinggi. Dengan demikian pihak Penggugat Rekonpensi tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

14. Bahwa Tergugat Rekonpensi mengakui telah menerima pembayaran uang sejumlah Rp 333.636.750,- ( tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) sedangkan Tergugat Rekonpensi belum menyerahkan tanah maupun surat-surat tanah yang diperjualbelikan.
15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat Rekonpensi mohon dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik sedangkan Tergugat Rekonpensi dengan adanya Gugatan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dalam perkara No. 42/Pdt.G/2016/PN.Slw di Pengadilan Negeri Slawi membuktikan bahwa Tergugat Rekonpensi telah beritikad buruk dengan membatalkan Perjanjian Jual Beli tanah tersebut oleh karenanya Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan **Wanprestasi**.
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara yang berbunyi "*barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya*". Maka dengan sudah dilakukan pembayaran sebagaimana kesepakatan yang ada jual beli antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah tuntas lunas adanya dan secara hukum hak mutlak atas tanah SHM No. 1805 dengan luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro adalah milik Penggugat Rekonpensi.



17. Bahwa Tergugat Rekonpensi tidak mau menerima pembayaran angsuran lagi dari Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi berusaha menagih/meminta agar Sertifikat tanah tersebut diserahkan dan dilakukan pelunasan kepada Tergugat Rekonpensi, namun berkali-kali juga Tergugat Rekonpensi tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut dan tidak mau dilunasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian jual beli tanggal 22 Juli 2009;
18. Bahwa dengan tidak adanya i'tikad baik sebagaimana diuraikan diatas serta adanya upaya-upaya dari Tergugat Rekonpensi yang sudah berusaha untuk menjual kepada pihak ketiga atas tanah obyek sengketa tersebut maka patut dan wajar apabila Penggugat Rekonpensi mohon untuk menetapkan sita jaminan diatas tanah obyek sengketa tanah SHM No. 1805 dengan luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro.
19. Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat Rekonpensi dan menghindari peralihan hak maka patut apabila Penggugat Rekonpensi mohon untuk memerintahkan Pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tegal untuk melakukan perubahan sertifikat SHM No. 1805 dengan Luas  $\pm$  2.231 m2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti menjadi K.H.Labib Shidiq dan memerintahkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tegal atau siapapun untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
20. Bahwa dengan mempertimbangkan kepentingan Penggugat Rekonpensi yang sudah melaksanakan kewajibanya sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 22 Juli 2009 dan demi kepastian hukum untuk menghindari adanya peralihan ke Pihak Ketiga maka sepatutnya Tergugat Rekonpensi menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Rekonpensi.
21. Bahwa gugat rekonpensi ini telah didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka adalah beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit



verbar bijvorad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

22. Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi lalai untuk melaksanakan putusan ini maka dikenakan dan dihukum membayar denda (dwangsom) keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sampai isi putusan dilaksanakan serta menghukum pula Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan mengadili yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

- Menetapkan Tergugat untuk menerima konsinyasi kekurangan pembayaran sebesar Rp. 23.323.250 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Slawi untuk menyimpannya.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM REKONPENSİ**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukumnya Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi/Cidera Janji.
3. Menetapkan sah dan dapat diterimanya Penitipan (Consignatie) kepada Pengadilan Negeri Slawi atas pembelian SHM No. 1805 dengan Luas tanah ± 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti ;
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi sebagaimana perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 atas SHM No. 1805 dengan luas tanah ± 2.231 m2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti.



5. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 atas SHM No. 1805 dengan luas tanah  $\pm$  2.231 m<sup>2</sup> yang terletak di yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir maupun revindicatoir beslag) atas sebidang tanah SHM No. 1805 dengan luas 2.231 M<sup>2</sup> yang nama pemegang hak Edi Giwantoro.
7. Menetapkan Tergugat Rekonpensi untuk segera mengambil kekurangan pembayaran sebesar Rp. 23.323.250 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah).
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan tanah pertanian berupa sawah SHM No. 1805 dengan Luas  $\pm$  2.231 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti tanpa syarat apapun dan menyerahkan sertifikat SHM No. 1805 dengan Luas  $\pm$  2.231 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti.
9. Memerintahkan Pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tegal untuk melakukan perubahan sertifikat SHM No. 1805 dengan Luas  $\pm$  2.231 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti menjadi K.H.Labib Shidiq.
10. Memerintahkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tegal atau siapapun untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
11. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun.
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Tergugat Rekonpensi melakukan upaya hukum banding, verzet maupun Kasasi;
13. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 17 April 2017, telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

Menolak tuntutan Provisi Tergugat ;

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONPENSI**

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sebagaimana perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 atas SHM No. 1805 dengan luas tanah  $\pm$  2.231 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 atas SHM No. 1805 dengan luas tanah  $\pm$  2.231 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti ;
4. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan kekurangan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 23.323.250 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah pertanian berupa sawah SHM No. 1805 dengan Luas  $\pm$  2.231 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti dan sertifikat SHM No. 1805 dengan Luas  $\pm$  2.231 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi ;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar



biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.191.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Slawi tanggal 17 April 2017, Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw., pada tanggal 21 April 2017 Pembanding / Penggugat telah mengajukan permohonan banding dihadapan MUHAMAD KHUZAZI, S.H., Plt. Panitera Pengadilan Negeri Slawi yang tertuang dalam akta pernyataan permohonan banding Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw., dan akta pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama dan patut kepada Terbanding / Tergugat pada tanggal 28 April 2017 dengan melalui bantuan Jurusita Pengadilan Negeri Brebes ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Pembanding / Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 22 Mei 2017 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 23 Mei 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut dan seksama melalui bantuan Jurusita Pengadilan Negeri Brebes yang diterima oleh Sekretaris Desa Benda Kecamatan Sirampog, Kabupaten Brebes pada tanggal 24 Mei 2017 Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw., oleh karena Terbanding / Tergugat tidak berada ditempat :

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Kuasa Pembanding / Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding / Tergugat telah mengajukan kontra memori banding bertanggal 4 Juli 2017 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 21 Juli 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan patut dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Slawi kepada Kuasa Pembanding / Penggugat pada tanggal 25 Juli 2017 Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw. ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dengan relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( inzage ) Nomor : Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN Slw., sebelum berkas di kirim ke Pengadilan Tinggi Jawa



Tengah masing-masing kepada :

- Pemanding / Penggugat pada tanggal 9 Mei 2017, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Slawi ;
- Terbanding / Tergugat pada tanggal 12 Mei 2017 dengan melalui bantuan Jurusita Pengadilan Negeri Brebes ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding / Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pemanding / Penggugat dalam memori bandingnya telah mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak cermat dan keliru dalam pertimbangan hukumnya untuk mengkaji Pokok Perkara Perihal Gugatan Penggugat.**

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 40, 41 adalah merupakan pertimbangan hukum yang telah tidak cermat dan keliru menerapkan hukumnya yang berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat soal yang dituntut adalah soal yang sama dan didasarkan pada alasan yang sama yaitu tentang pembatalan jual beli atas dasar wanprestasi, dimana perkara tersebut juga melibatkan pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula sehingga mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat Kompensi adalah *ne bis in idem*, “oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya”.

Bahwa *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam mengkaji alat Bukti P-5 jo Bukti T-3: Yaitu Turunan Resmi Perkara Perdata Nomor: 38/Pdt.G/2015/PN.Slw.

Bahwa *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan Perbuatan Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi yang telah melakukan kekeliruan dan kecurangan dalam melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah pertanian hak milik nomor 1805 Luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal,



yaitu telah membuat 3 (tiga) kali perjanjian jual beli, yang ketiga dari surat perjanjian tersebut dibuat dalam tenggat waktu yang berbeda. Akan tetapi dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah yang dibuat Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi ketiganya tanggalnya sama yaitu tanggal **22 Juli 2009** namun redaksi dari surat perjanjinya berbeda-beda. Surat Perjanjian tersebut saling kotradiksi terutama dalam sistim pembayarannya dan surat perjanjian hanya dibuat satu rangkap dimana Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi hanya diberi copianya saja.

Bahwa alasan tersebut atau posita maupun petitum yang dimaksud yaitu pembatalan jual beli dengan alasan adanya 3 perjanjian yang berbeda. Ketiga dari surat perjanjian tersebut dibuat dalam waktu yang berbeda. Surat Perjanjian Jual Beli tanah yang dibuat Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi ketiganya tanggalnya sama yaitu tanggal **22 Juli 2009** namun redaksi dari surat perjanjinya berbeda-beda. Surat Perjanjian tersebut saling kotradiksi terutama dalam sistim pembayarannya.

Alasan tersebut tidak ada didalam Gugatan Rekonpensi perkara Nomor: 38/Pdt.G/2015/PN.Slw

Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa Judex Facti tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan Judex Facti tingkat pertama dengan mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat Kompensi adalah *ne bis in idem*, "oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya" sehingga pertimbangan tersebut patut untuk dibatalkan.

Bahwa telah terjadi kekeliruan dan perbuatan curang dalam melakukan perjanjian jual beli yang telah dilakukan Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi menimbulkan ketidak pastian hukum, karena sarat subyektif dan sarat obyektif dalam pasal 1320 KUHPerdara.

***Tidak terpenuhinya Sarat subyektif*** karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Berlaku Asas Konsensualisme, dimana ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. 'Sepakat kedua belah pihak' merupakan asas yang esensial dari Hukum Perjanjian. Konsekuensi apabila *tidak*



*terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut "dapat dibatalkan" atau "dimintakan batal" oleh salah satu pihak yang berkepentingan.*

Bahwa Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tidak kooperatif dalam melakukan pembayaran jual beli tanah tersebut yakni telah salah berprestasi dan telah terlambat berprestasi (*fatal termijn*).

Untuk melakukan pelunasan dari sisa pembayaran Terbanding/ Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah memerintahkan untuk mengagunkan SHM No 1805 di Bank Danamon DSP sebesar sisa kekurangannya atas nama Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sendiri dengan kesepakatan yang melakukan penyetoran di Bank tersebut adalah Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi sampai dengan 36 kali angsuran. Bahwa dengan mengagunkan SHM No.1805 di Bank sebagai konsekwensi hukumnya menimbulkan perbuatan hukum baru karena bilamana Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi tidak mau membayar angsuran tersebut maka yang akan terkena dampak dari perjanjian dengan Bank tersebut adalah pemilik nama dalam perjanjian kredit dengan Bank tersebut yaitu Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi. Hal tersebut menjadi kenyataan karena pengangsuran di bank Danamon DSP yang selalu tidak tepat waktu dan sulit dalam meminta pelunasanya. Pembayaran angsuran hanya sanggup membayar sebanyak 17 kali pembayaran, yang seharusnya harus membayar sebanyak 36 kali pembayaran, hal ini terlihat pada uraian pembayaran. Sehingga Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi harus menanggung beban pelunasan di Bank Danamon DSP sebesar Rp 4.911.750 selama 19 bulan atau sekitar Rp 93.322.250 (*Sembilan puluh tiga juta tiga ratus dua puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah*) serta denda dari pembayaran sejak angsuran bulan Oktober 2009 karena selalu tidak tepat waktu;

Bahwa Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah terlambat berprestasi (*fatal termijn*) dan salah berprestasi dengan pembayaran mobil BMW tahun 1999 dihargai Rp 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan meminta dikirim besi beton senilai Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada saat itu Pembanding/ Penggugat Kompensi/



Tergugat Rekonpensi disuruh dengan tekanan secara moral untuk tanda tangan kwitansi sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sedangkan ia mengetahui sendiri kalau mobil BMW tersebut dibeli dengan harga Rp.45.000.000,-, dimana pembelian mobil tersebut juga sebagai perantaranya. Adanya pembayaran dengan mobil BMW tahun 1999 karena sudah tidak adanya sikap kooperatif lagi untuk melanjutkan sisa angsuran sebanyak 19 angsuran di bank Danamon DSP yang selalu tidak tepat waktu dan sulit dalam meminta pelunasanya.

Bahkan tindakan selanjutnya, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dilaporkan di Polres Slawi pada tahun 2012 dan Polres Brebes pada bulan Februari 2014 dengan dugaan tindak pidana penipuan. Terbanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan itikad buruk dan telah memaksakan kehendak dalam upaya menyelesaikan perjanjian; **Tidak terpenuhinya Sarat Obyektif** karena berkenaan dengan obyek perjanjian. Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu objektif akibatnya adalah kontrak yang dibuat batal demi hukum. Jadi sejak kontrak tersebut dibuat kontrak tersebut telah batal.

Bahwa syarat sah suatu perjanjian serta *orzaak* (causa yang halal) tidak terpenuhi. maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dan perjanjian tersebut juga tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut juga batal demi hukum.

Bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud/alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Selain itu pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah a quo ada 3 (tiga) perjanjian jual beli, ketiga dari surat perjanjian tersebut dibuat dalam waktu yang berbeda. Akan tetapi dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah yang dibuat Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi ketiganya tanggalnya sama yaitu tanggal **22 Juli 2009** namun redaksi dari surat perjanjiannya berbeda-beda. Bilamana perjanjian yang ketiga



tersebut merupakan addendum yang terpisah dari perjanjian pokok namun secara hukum suatu addendum melekat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pertama, dimana tanggal dan bulan tidak harus sama dengan perjanjian induknya. Karena ke tiga perjanjian tersebut tanggal bulan dan tahunnya sama maka perjanjian jual beli a quo telah cacad kehendak (cacad bentuknya). Surat Perjanjian tersebut saling kotradiksi terutama dalam sistim pembayarannya dan surat perjanjian hanya dibuat satu rangkap dimana Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi hanya diberi copianya saja. Dengan adanya kekeliruan dan perbuatan curang dalam melakukan perjanjian jual beli yang telah dilakukan Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi menimbulkan ketidak pastian hukum dan tidak terpenuhi sarat obyektif dari suatu perjanjian yang sah.

Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa *Judex facti* / Pengadilan Tingkat Pertama juga tidak mempertimbangkan didalam sutau perjanjian ada **Sarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata yaitu :**

- a) Kontrak harus dilakukan dengan l'tikad baik
- b) Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
- c) Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan
- d) Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum

Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa perbuatan Terbanding/ Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah melakukan itikad tidak baik, bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, dan tidak berdasarkan asas kepatutan, dan oleh sebab itu *Judex Facti* tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut patut untuk dibatalkan.

**B. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak cermat dan keliru dalam mengkaji Pokok Perkara Perihal Perbuatan Wanprestasi:**

Bahwa menjadi salah satu pokok masalah dalam perkara *a quo* adalah



Perbuatan Wanprestasi. Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.

Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. **Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian**, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

**Wanprestasi memberikan akibat hukum** terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Prof. R.Subekti, SH, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. **Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.**
2. **Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.**
3. **Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,**
4. **Selakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.**(R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50 .)

Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai **pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.** (M.yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumi, 1982), hal 60.)

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat **maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.**



Dari uraian tersebut di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana : “tidak memberikan prestasi sama sekali, **terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian**”.

Bahwa *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam mengkaji, melihat, menilai alat Bukti P-3 jo Bukti T-1: Yaitu “SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH” tertanggal 22 Juli 2009.

Bahwa didalam alat Bukti P-3 jo Bukti T-1: Yaitu “SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH” tertanggal 22 Juli 2009, ada klausul yang menyebutkan dengan jelas bahwa Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi / sebagai pihak kedua berjanji akan membayar harga tanah yang sudah disepakati dengan cara diangsur sampai dengan angsuran 36 kali sesuai dengan perjanjian antara Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/ pihak pertama dengan Bank Danamon. Pada kenyataannya angsuran yang dibayar oleh Terbanding/ Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi hanya membayar sampai dengan 17 kali angsuran. Hal tersebut sudah menunjukkan tidak adanya sikap kooperatif lagi untuk melanjutkan sisa angsuran sebanyak 19 angsuran di bank Danamon DSP. Terbanding/ Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/ sebagai pihak kedua dalam perjanjian tersebut telah tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat **maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi**.

Bahwa *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya halaman 48 menyebutkan bahwa Terbanding/Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi telah melakukan kewajibannya **meskipun belum sepenuhnya** namun sampai sekarang belum mendapatkan haknya, sedangkan Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi belum melakukan prestasi apapun terhadap Penggugat Rekonpensi. Jelas bahwa *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama tidak cermat dan telah keliru dalam pertimbangannya karena bagaimana mungkin Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi memenuhi kewajibannya karena dalam perjanjian itu sendiri belum selesai hal



tersebut diakui sendiri dalam pertimbangannya maka jelas telah terbukti bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku.

Bahwa *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama dengan telah mengabaikan alat bukti P-3 jo Bukti T-1. Dengan demikian, maka telah terbukti jelas nyata bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dengan mempertimbangkan dalam pertimbangannya halaman 49 bahwa "Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi" adalah pertimbangan yang keliru karena telah salah dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku sehingga pertimbangan tersebut patut untuk dibatalkan.

**C. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah mengabaikan alat bukti Pembanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sehingga mempengaruhi dalam pokok pertimbangan dan petitumnya yaitu :**

1. Bukti P-1 : SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH HARGA KONTAN" tertanggal 22 Juli 2009.

Bahwa dalam bukti ini, Surat Perjanjian ini dibuat oleh Terbanding/ Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan dibuat hanya 1 (satu) rangkap aslinya dipegang oleh Terbanding / Tergugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi. Surat perjanjian ini yang dibuat sesuai dengan kesepakatan bersama antara para pihak. Dalam surat perjanjian tersebut jelas menyebutkan jual beli tanah dilakukan dengan pembayaran secara kontan dan sisa kekurangannya akan dibayar dalam tempo waktu 1 bulan dari sejak tanggal 22 Juli 2009.

2. Bukti P-2 yang berupa "SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH" tertanggal 22 Juli 2009.

Bahwa dalam surat perjanjian tersebut redaksinya hampir sama dengan Bukti P-1 dan sisa kekurangannya tidak tertulis dibayar dalam tempo waktu 1 (satu) bulan.

Bahwa *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam mengkaji, melihat, menilai alat Bukti P-1, P-2: Yaitu "SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH" tertanggal 22 Juli 200.



Bahwa *Judex facti* Pengadilan Tingkat Pertama telah mengesampingkan bukti tersebut dengan tidak mempertimbangkan bahwa bukti P-1 dan P-2 sangat berkaitan erat dengan Bukti P-3 jo Bukti T-1. Meskipun berupa potocopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya tetapi alat Bukti P-1, P-2 merupakan addendum yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokok, secara hukum suatu addendum/perubahan dalam perjanjian ikut melekat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utama.

Bahwa *Judex facti* / Pengadilan Tingkat Pertama dengan telah mengabaikan alat bukti P-1, P-2. Dengan demikian, maka telah terbukti jelas nyata bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dengan mempertimbangkan dalam pertimbangannya halaman 46 dengan mendasarkan pada Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 Vide Pasal 1888 KUH Perdata adalah tidak tepat atau pertimbangan yang keliru karena telah salah dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku sehingga pertimbangan tersebut patut untuk dibatalkan.

3. Bukti P-3 jo Bukti T-1: Yaitu "SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH" tertanggal 22 Juli 2009.

3.1. Surat perjanjian ini dalam penulisan tanggal dan bulanya menggunakan tulisan tangan, tidak langsung dengan pengetikan computer seperti pada umumnya. Jelas menunjukkan kalau surat perjanjian tersebut dibuat disusulkan atau dibuat dikemudian hari setelah tanggal 22 Juli 2009. Atau merupakan addendum dari perjanjian sebelumnya.

3.2. Surat Perjanjian ini dibuat dan disimpan aslinya oleh Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi dan Pembanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekompensi cuma dikasih kopinya saja ditanda tangani kedua belah pihak dan ditanda tangani saksi-saksi serta peletakan meterai senilai Rp 6000 di posisi pihak ke satu sebagai penjual (H.Edi Giwantoro/ Pembanding/ Penggugat Konvensi / Tergugat Rekompensi) yang seharusnya materai itu ada di pihak kedua sebagai



pembeli. Dalam surat perjanjian tersebut redaksinya sudah berbeda dengan bukti (P.I) dan bukti (P.II). Surat perjanjian tersebut dibuat dalam waktu yang berbeda namun dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah yang dibuat Tergugat/Penggugat Rekonpensi ketiganya menyebutkan tanggalnya yang tertera sama yaitu **22 Juli 2009** namun redaksi dari surat perjanjianya berbeda-beda yang masing-masing dari Surat Perjanjian tersebut saling kotradiksi terutama dalam sistim pembayarannya. Dengan fakta adanya 3 (tiga) surat perjanjian yaitu bukti (P.I), bukti (P.II) dan bukti (P.III) menimbulkan ketidak pastian hukum dalam melakukan perjanjian jual beli tanah tersebut. Sarat subyektif dan sarat obyektif dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah suatu perjanjian serta *orzaak* (causa yang halal) tidak terpenuhi. maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dan perjanjian jual beli tanah tersebut juga tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut juga batal demi hukum.

3.3. Dalam surat perjanjian tersebut ada klausul:

*“Selanjutnya pihak kedua berjanji akan membayar harga tanah yang sudah disepakati dengan cara diangsur Rp 4.911.750,- X 36 bulan = Rp 176.823.000,- lewat Bank Danamon dan sisa dari jumlah total angsuran tersebut akan dibayar kontan yaitu sejumlah Rp 356.960.000,- – Rp 176.823.000,- = Rp 180.137.000,-“.*

Bahwa pada faktanya angsuran yang dibayar oleh Terbanding/ Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi hanya membayar sampai dengan 17 kali angsuran. Hal tersebut sudah menunjukkan tidak adanya sikap kooperatif lagi untuk melanjutkan sisa angsuran sebanyak 19 angsuran di bank Danamon DSP. Terbanding/ Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi/ sebagai pihak kedua dalam perjanjian tersebut telah tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat sehingga yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.



Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekompensi harus menanggung beban pelunasan di Bank Danamon DSP sebesar Rp 4.911.750 selama 19 bulan atau sekitar Rp 93.322.250 (*Sembilan puluh tiga juta tiga ratus dua puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah*) serta denda dari pembayaran sejak angsuran bulan Oktober 2009 karena selalu tidak tepat waktu

Bahwa Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekompensi **telah terlambat berprestasi** (*fatal termijn*) dan **salah berprestasi** dengan pembayaran mobil BMW tahun 1999 dihargai Rp 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan meminta dikirim besi beton senilai Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada saat itu Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekompensi disuruh dengan tekanan secara moral untuk tanda tangan kwitansi sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sedangkan ia mengetahui sendiri kalau mobil BMW tersebut dibeli dengan harga Rp.45.000.000,-, dimana pembelian mobil tersebut juga sebagai perantaranya. Adanya pembayaran dengan mobil BMW tahun 1999 karena sudah tidak adanya sikap kooperatif lagi untuk melanjutkan sisa angsuran sebanyak 19 angsuran di bank Danamon DSP yang selalu tidak tepat waktu dan sulit dalam meminta pelunasannya

Bahwa *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama dengan telah mengabaikan alat bukti P-3 jo Bukti T-1. Dengan demikian, maka telah terbukti jelas nyata bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku.

Bahwa Surat perjanjian tersebut dibuat dalam waktu yang berbeda namun dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanah yang dibuat Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekompensi ketiganya menyebutkan tanggalnya yang tertera sama yaitu **22 Juli 2009**. Dengan fakta adanya 3 (tiga) surat perjanjian yaitu bukti (P.I), bukti (P.II) dan bukti (P.III) menimbulkan ketidakpastian hukum dalam melakukan perjanjian jual beli tanah tersebut. Sarat subyektif dan sarat obyektif dalam pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sah suatu perjanjian serta *orzaak*



(causa yang halal) tidak terpenuhi. maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dan perjanjian jual beli tanah tersebut juga tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut juga batal demi hukum.

Dengan adanya 3 (tiga) surat perjanjian tersebut dapat mengakibatkan cacat dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan persetujuan. Sehingga merupakan alasan untuk menyatakan batal atau membatalkan suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Undang-undang dalam perjanjian dan merupakan suatu konstruksi yang dapat dikembangkan melalui Yurisprudensi. Perjanjian jual beli tanah tersebut harus dibatalkan dan karena tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut juga batal demi hukum.

Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa perbuatan Terbanding/ Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dalam perkara *a quo* adalah telah wanprestasi, salah melakukan prestasi, dan terlambat berprestasi sebagaimana dimaksud dan mendasarkan dalam ketentuan Pasal 1320, Pasal 1335, Pasal 1488, Pasal 1517, Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, dan oleh sebab itu Judex Facti tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan Judex Facti tingkat pertama tersebut patut untuk dibatalkan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan dan jelaskan secara cermat dalam Memori Banding ini, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor: 42/Pdt.G/2016/PN.Slw dan mengadili sendiri ;
3. Mengabulkan gugatan Pemanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dan/atau setidaknya pengadilan menjatuhkan putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Pemanding / Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding / Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

DASAR PENGAJUAN KONTRA MEMORI BANDING TERBANDING ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

*A. KONTRA MEMORI BANDING TERBANDING SUDAH TEPAT DAN BENAR MENURUT HUKUM*

1. Bahwa putusan yang dimohonkan banding adalah Putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw.;
2. Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat telah menerima Relas Pemberitahuan Banding dan memori banding Putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw. Pemanding menerima Relas Pemberitahuan pada tanggal 24 Mei 2017;
3. Bahwa kemudian Terbanding/dahulu Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding dari Pemanding tertanggal 22 Mei 2017 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 19 Juni 2017;
4. Bahwa Undang-Undang tidak mensyaratkan tentang jangka waktu pengajuan Kontra Memori Banding dan oleh karena itu pengajuan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding masih memenuhi tenggang waktu untuk pengajuan Kontra Memori Banding;
5. Bahwa oleh karenanya Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding telah sesuai dengan jangka waktu yang diatur oleh Undang-Undang, dengan demikian Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding wajib untuk di terima;

*B. BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SLAWI TELAH CERMAT DAN TEPAT DI DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA BAIK DALAM MENERAPKAN HUKUM, MENILAI BUKTI BUKTI SERTA FAKTA FAKTA YANG TERUNGKAP DIPERSIDANGAN UNTUK MENKAKAJI POKOK PERKARA PERIHAL GUGATAN PENGGUGAT.*

- I. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi telah tepat dalam menerapkan hukumnya untuk mengkaji pokok perkara perihal gugatan Penggugat.**



1. Bahwa menurut Pembanding / Penggugat dalam memori bandingnya pada huruf A halaman 3 s/d halaman 4 intinya menyatakan :

*“Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya telah tidak cermat dan keliru menerapkan hukumnya yang berkesimpulan bahwa gugatan penggugat soal yang dituntut adalah soal yang sama yaitu tentang pembatalan jual beli atas dasar wanprestasi, dimana perkara tersebut juga melibatkan pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula sehingga mempertimbangkan bahwa gugatan penggugat konpensasi adalah ne bis in idem oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.”*

Bahwa menurut Terbanding / Tergugat Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dalam menerapkan hukum karena :

a. Bahwa dalam perkara perdata Nomor 38/Pdt.G/2015/PN.Slw tersebut, Penggugat atau Pembanding sebagai pihak Tergugat /Penggugat Rekonpensasi sedangkan Tergugat/Terbanding sebagai pihak Penggugat/Tergugat Rekonpensasi. Dalam perkara tersebut pihak Tergugat/Penggugat Rekonpensasi (H. EDI GIWANTORO) mendalilkan bahwa Penggugat/Tergugat Rekonpensasi (H. LABIB SODIQ SUCHAIMI) telah melakukan wanprestasi/cidera janji, dan menuntut agar dinyatakan batal perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonpensasi dengan Tergugat Rekonpensasi;

b. Bahwa dalam perkara perdata Nomor 38/Pdt.G/2015/PN.Slw tersebut yang menjadi tuntutan Tergugat/Penggugat Rekonpensasi adalah soal yang sama dan didasarkan pada alasan yang sama, yaitu tentang pembatalan jual beli atas dasar wanprestasi, dimana perkara tersebut juga melibatkan pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula yakni H. EDI GIWANTORO sebagai pihak penjual dan H. LABIB SODIQ SUCHAIMI sebagai pihak pembeli.

c. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPperdata disebutkan bahwa :*“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok*



perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”.

d. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1917 KUHPerdara tersebut, sengketa pokok dalam perkara a quo adalah pembatalan jual beli atas dasar wanprestasi, dimana terhadap sengketa ini telah ada putusan Nomor : **38/pdt.g/2015/pn.slw yang amarnya menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya dan telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), sehingga apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat menolak positif (menolak atau mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat asas ne bis in idem, oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.**

e. Bahwa Putusan yang bersifat positif mengakibatkan perkara yang disengketakan bersifat :

- Litis piniri oppertet
- Melekatnya kekuatan ne bis in idem
- Tidak dapat diajukan lagi sebagai perkara kedua kalinya kepada pihak yang sama, mengenai objek sengketa yang sama, dan dalam hubungan yang sama
- Putusan menjadi alat bukti persangkaan UU yang tidak dapat dibantah (*irrebuttable presumption of law*)

f. **Bahwa hal ini dimaksudkan agar ada perlindungan dan kepastian hukum dan telah sejalan dan seirama dengan Yurisprudensi Nomor : 332/Pdt/2014/PT.BDG.**

g. Bahwa oleh karena alasan-alasan dan dasar hukum diatas, maka sudah tepat pertimbangan Hakim dalam perkara a quo bahwa gugatan ini tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**Dengan demikian maka keberatan dari Pembanding / Penggugat harus ditolak;**

2. Bahwa menurut Pembanding / Penggugat dalam memori bandingnya pada huruf A halaman 4 menyatakan :

Halaman 39 dari 52 Halaman Putusan Nomor : 257/PDT/2017/PTSMG



*“Judex Factie/Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan perbuatan Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi yang telah melakukan kekeliruan dan kecurangan dalam melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah pertanian milik Nomor 1805 Luas tanag 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kabupaten Tegal, yaitu telah membuat 3 (tiga) kali perjanjian jual beli yang ketiga dari surat perjanjian tersebut dibuat dalam tenggat waktu yang berbeda. Akan tetapi dalam surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat Terbanding / Tergugat/Penggugat Rekonpensi ketiga tanggalnya sama yakni 22 Juli 2009 namun redaksi dan surat perjanjiannya berbeda beda....dst”*

Bahwa menurut Terbanding / Tergugat Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dalam menerapkan hukum karena :

- a. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka selain bukti P-5 dan bukti T-3 alat-alat bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun pihak Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam pertimbangan tentang gugatan kompensi;
- b. Bahwa sebagaimana bukti yang telah dihadirkan dipersidangan, baik Tergugat/Penggugat Rekonpensi/Terbanding Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Tergugat dan Penggugat adalah satu Tanggal 22 Juli 2009. Dan Penggugat/Tergugat Rekonpensi/Pembanding tidak mampu menunjukkan bukti-bukti untuk memperkuat dalilnya yang dikatakan sebagai 3 surat perjanjian tersebut;
- c. Bahwa hal itu selaras dengan keterangan saksi Nurhoni yang saat itu bersama Tergugat ke rumah Penggugat untuk menyerahkan uang muka dan menandatangani surat perjanjian jual beli bahwa yang menyiapkan surat perjanjian jual beli tersebut adalah Penggugat sendiri sehingga Tergugat tinggal menandatangani saja hal ini telah diakui oleh penggugat / pembanding;



d. Bahwa oleh karena alasan-alasan dan dasar hukum diatas, maka sudah tepat pertimbangan Hakim dalam perkara a quo bahwa bukti-bukti yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Dengan demikian maka keberatan dari Pembanding / Penggugat harus ditolak;

**II. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi telah cermat dan tepat dalam mengkaji pokok perkara Perihal Perbuatan Wanprestasi.**

1. Bahwa menurut Pembanding / Penggugat dalam memori bandingnya pada huruf B halaman 7 menyatakan :

*"Bahwa Judex Factie pada Pengadilan Tingkat Pertama, telah keliru dan tidak cermat dalam mengkaji, melihat alat bukti P-3 jo Bukti T-1 yaitu surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 22 Juli 2009;*

2. Bahwa Judex Factie telah tepat dan benar dalam pertimbangannya bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan dimana pihak debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan. Untuk menentukan apakah seseorang telah wanprestasi perlu ditentukan bagaimana seseorang bisa dikatakan telah wanprestasi, dapat berupa 4 macam :

- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan.
- b. Melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya.
- d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

3. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara dijelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian :

- a. *Adanya kesepakatan kedua belah pihak.* Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.



- b. *Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.* Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita. Menurut UU no 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19th bagi laki-laki, 16 th bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdata karena berlaku secara umum.
  - c. *Adanya Obyek.* Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
  - d. *Adanya kausa yang halal.* Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Bahwa sebagaimana terungkap didalam persidangan bahwa antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi **KEDUA BELAH PIHAK MENGAKUI** pada tanggal 22 Juli 2009 telah terjadi suatu perikatan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO dengan batas –batas sebagai berikut :
- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| Sebelah Utara   | : Bapak Muarif |
| Sebelah Timur   | : Jalan Desa   |
| Sebelah Selatan | : Tanah Pemda  |
| Sebelah Barat   | : Saluran Air  |
5. Bahwa dalam hal ini hubungan antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi merupakan hubungan keperdataan yang lahir karena perjanjian yaitu Perjanjian Jual Beli sebidang tanah tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO tertanggal 22 Juli 2009 dan mulai berlaku sejak tanggal tersebut.
6. Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah memenuhi syarat sahnya perjanjian



sesuai dengan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara** dan mengikat kedua belah pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya sesuai asas *Pacta Sunt Servanda* sebagaimana diatur dalam **Pasal 1338 KUHPerdara**.

7. Bahwa dalam hal ini Penggugat Rekonpensi telah beritikad baik dengan membayar tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO sebesar Rp 333.636.750,- ( tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Tahap Pertama tanggal 22 Juli 2009 sejumlah Rp 80.000.000,- ( delapan puluh juta rupiah ).
- 2) Tahap Kedua tanggal 23 Juli 2009 sejumlah Rp 100.137.000,- ( seratus juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).
- 3) Pembayaran secara cicilan Rp 4.911.750 ( empat juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) x 17 : Rp 83.499.750,- ( delapan puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah )
- 4) Kesepakatan harga mobil BMW tahun 2009 sebesar Rp 70.000.000,- ( tujuh puluh juta rupiah ).

Sehingga Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembayaran total sejumlah Rp 333.636.750,- ( tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dan kekurangannya adalah sebesar Rp. 23.323.250 ( dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah);

8. Bahwa setelah pembayaran angsuran ke 17 pada bulan Januari 2011 Tergugat Rekonpensi tidak kooperatif lagi dengan Penggugat Rekonpensi mengenai pelunasan kekurangan jual beli dimana ternyata dikemudian hari **Penggugat Rekonpensi melihat ada itikad buruk dari Tergugat Rekonpensi yang tidak kooperatif, tidak bisa diajak komunikasi dan terkesan menghindar** dimana kemudian baru diketahui bahwa ternyata Tergugat Rekonpensi bermaksud menjual tanah yang sudah terikat dalam jual beli



dengan Penggugat Rekonpensi sebagaimana dalam perjanjian tanggal 22 Juli 2009 kepada Pihak Lain selain Penggugat Rekonpensi (dijual kepada pihak ketiga).

9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi tidak mau menerima pelunasan pembayaran sebesar Rp 23.259.000 (dua puluh tiga juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) maka Penggugat Rekonpensi akan mengajukan konsinyasi untuk pelunasan kepada Pengadilan Negeri Slawi.
10. Bahwa Tergugat Rekonpensi tidak beritikad baik dalam hal Perjanjian Jual Beli ini karena setelah diketahui obyek jual beli yaitu sebidang tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik No. 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna, Kec. Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO (Tergugat Rekonvensi) oleh Tergugat Rekonpensi akan dijual kepihak lain dan akan menerima ganti rugi lebih besar karena tanah tersebut akan dijadikan jalan tol.
11. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonpensi telah melakukan **Wanprestasi**, sedangkan Penggugat Rekonpensi tidak mengingikan Pembatalan Perjanjian Jual Beli tanah tersebut dan siap akan melunasi kekurangan cicilan kepada Penggugat. **(sebagaimana Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G/2015/PN.Slw hal 40 - 41)**
12. Bahwa Perjanjian pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara para pihak yang bersifat timbal balik, masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata menyatakan apabila salah satu pihak merasa dirugikan karena lawannya wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut memilih sanksi yang akan dikenakan terhadap pihak lawannya yang wanprestasi tersebut yaitu memaksa pihak yang wanprestasi tersebut untuk tetap memenuhi perjanjian dimaksud.
13. Bahwa sampai saat ini tanah tersebut sekarang masih dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi hal ini diperkuat pada waktu Majelis Hakim melaksanakan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa baik surat maupun obyek sengketa semuanya masih dikuasai oleh



Tergugat Rekonpensi ( **Keterangan Saksi Usman Bin Abu Bakar dalam Putusan No. 38/Pdt.G/2015/PN.Slw Hal 43** )

14. Bahwa sebagaimana disepakati dalam perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 tersebut Penggugat Rekonpensi telah melakukan kewajiban dengan melakukan pembayaran dan telah diakui oleh Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya sedangkan Tergugat Rekonpensi belum melakukan prestasi apapun terhadap Penggugat Rekonpensi. Artinya **Tergugat Rekonpensi belum melaksanakan kewajibannya, sedangkan Penggugat Rekonpensi telah melakukan kewajibannya walaupun belum sepenuhnya karena terhambat oleh sikap Tergugat Rekonpensi yang tidak kooperatif dan mempersulit komunikasi dengan Penggugat Rekonpensi dimana prinsip jual beli menurut hukum adalah dengan telah fibayarnya sejumlah uang atau DP atau panjar ke penjual maka secara hukum hak kepemilikan atas tanah tersebut telah berpindah tangan menjadi hak milik pembeli dengan demikian sejak dibayarnya panjar dan hampir mendekati lunas tanah tersebut oleh tergugat / terbanding maka hak kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih dan sdh dinyatakan sah menurut huku semua perjanjian yang mengikutinya**. Terlebih kemudian Penggugat Rekonpensi mengetahui bahwa Tergugat Rekonpensi telah tidak beritikad baik karena terbukti akan menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan pembayaran yang lebih tinggi. Dengan demikian pihak Penggugat Rekonpensi tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.
15. Bahwa Tergugat Rekonpensi mengakui telah menerima pembayaran uang sejumlah Rp 333.636.750,- ( tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) sedangkan Tergugat Rekonpensi belum menyerahkan tanah maupun surat-surat tanah yang diperjualbelikan.
16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat Rekonpensi mohon dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik sedangkan Tergugat Rekonpensi dengan adanya Gugatan



Pembatalan Perjanjian Jual Beli dalam perkara No. 42/Pdt.G/2016/PN.Slw di Pengadilan Negeri Slawi membuktikan bahwa Tergugat Rekonpensi telah beritikad buruk dengan membatalkan Perjanjian Jual Beli tanah tersebut oleh karenanya ***Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan Wanprestasi.***

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara yang berbunyi "*barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya*". Maka dengan sudah dilakukan pembayaran sebagaimana kesepakatan yang ada jual beli antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah tuntas lunas adanya dan secara hukum hak mutlak atas tanah SHM No. 1805 dengan luas 2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro adalah milik Penggugat Rekonpensi.

18. Bahwa Tergugat Rekonpensi tidak mau menerima pembayaran angsuran lagi dari Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi berusaha menagih/meminta agar Sertifikat tanah tersebut diserahkan dan dilakukan pelunasan kepada Tergugat Rekonpensi, namun berkali-kali juga Tergugat Rekonpensi tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut dan tidak mau dilunasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian jual beli tanggal 22 Juli 2009;

19. Bahwa Judex Factie telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya, dan berkesimpulan berdasarkan alat-alat bukti dan saksi-saksi yang terungkap di persidangan bahwa Tergugat Rekonpensi telah terbukti wanprestasi dan perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah memenuhi syarat sahnya perjanjian;

**Dengan demikian maka keberatan dari Pemanding / Penggugat harus ditolak;**

**III. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi telah cermat dan tepat dalam mempertimbangkan Alat Bukti Pemanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi.**



1. Bahwa dalam memori bandingnya Pembanding telah menilai bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengabaikan Alat Bukti Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagaimana tertuang dalam memori bandingnya huruf C halaman 9;
2. Bahwa Judex Factie telah tepat dan benar serta cermat dalam pertimbangan hukumnya bahwa karena karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka selain bukti P-5 dan bukti T-3 alat-alat bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun pihak Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam pertimbangan tentang gugatan kompensi;
3. Bahwa sebagaimana terungkap dalam persidangan bahwa surat perjanjian jual beli antara Terbanding dan Pembanding hanyalah satu, dan yang membuat sebagaimana keterangan saksi Nurhoni adalah Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi sendiri diserahkan dan ditandatangani kedua belah pihak di rumah Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi sendiri.
4. Bahwa Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi faktanya hanya mampu menunjukkan fotocopy surat perjanjian sebagaimana bukti P-1 dan P-2.

**a. Pasal 1888 KUHPerdara sudah memberikn pengaturan mengenai salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen yaitu :*“kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”*.**

**b. Yurisprudensi Putusan MARI No. : 3609/K/Pdt/1985 bahwa surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai alat bukti”**.

**c. Yurisprudensi Putusan MARI No. : 112/K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut : *“fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan”*.**



5. Bahwa kedua belah pihak antara Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi dan Terbanding/Tergugat/Penggugat Rekonpensi keduanya sama-sama mengakui telah melakukan perjanjian jual beli tanah tanggal 22 Juli 2009;
6. Bahwa berdasarkan Bukti P-3 dan berkesesuaian dengan Bukti T-1 yaitu urat perjanjian jual beli tanah tanggal 22 Juli 2009 disepakati bahwa harga tanah obyek jual beli yaitu Rp. 356.960.000,- (tiga ratus lima puluh enam juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan pembayaran secara dicicil sebesar Rp. 4.911.750,- (empat juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) selama 36 bulan, dan sisanya akan dibayar kontan sejumlah Rp. 180.137.000,- (seratus delapan puluh juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
7. Bahwa sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan pengakuan Tergugat Rekonpensi dan Bukti T-2 yaitu kwitansi tanda terima tanggal 12 Agustus 2009 dan Bukti T-4 yaitu bukti transfer Tn. Labib Shodiq Suchaimi BCA KCP Cabang Bumiayu tertanggal 23 Juli 2009, telah membayar sejumlah Rp. 180.137.000,- (seratus delapan puluh juta seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
8. Bahwa sebagaimana pengakuan Tergugat Rekonpensi dan dikuatkan Bukti T-5 sampai dengan T-18, serta keterangan saksi Asep Saeful Mu'minin, Safta Wibowo dan Hendra Riyanto bahwa Penggugat Rekonpensi/Terbanding telah membayar sebanyak 17 kali pembayaran, sehingga pembayaran yang diangsur berjumlah Rp.  $4.911.750 \times 17 = \text{Rp. } 83.499.750,-$  (delapan puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).
9. Bahwa berdasarkan Bukti T-20 SHM atas nama EDI GIWANTORO suami TRI YULIANTI faktanya bahwa tanah tersebut tercatat atas nama EDI GIWANTORO suami TRI YULIANTI, meskipun hanya berupa fotocopy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya namun dengan pengakuan para pihak yang menyatakan bahwa baik surat-surat maupun obyek sengketa semuanya masih dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi dan kemudian diperkuat ketika pemeriksaan sidang setempat atas obyek sengketa.
10. Bahwa dengan demikian Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembayaran uang sejumlah Rp. 263.636.750,- (dua ratus enam puluh



tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), ditambah pembayaran dengan sebuah mobil BMW tahun 1999 sedangkan Tergugat Rekonpensi belum melaksanakan kewajibannya, yaitu menyerahkan obyek jual beli berupa sebidang tanah pertanian dengan SHM 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kec Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO beserta surat-suratnya.

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut telah tepat dan benar pertimbangan Judex Factie bahwa Tergugat Rekonpensi telah terbukti melakukan wanprestasi. Sehingga Tergugat Rekonpensi harus memenuhi isi perjanjian jual beli dalam perkara a quo yaitu menyerahkan obyek jual beli berupa sebidang tanah pertanian dengan SHM 1805 Luas Tanah  $\pm$  2.231 M2 yang terletak di Desa Adiwerna Kec Adiwerna Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak EDI GIWANTORO suami Tri Yulianti.

**Dengan demikian maka keberatan dari Pembanding / Penggugat harus ditolak;**

Sehingga berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai tersebut diatas maka mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Menolak Memori Banding dari Pembanding / Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw. tanggal 10 April 2017;

Atau :

Apabila Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding / Penggugat tersebut, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa, apa yang menjadi alasan memori banding dari Kuasa Pembanding / Penggugat telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya,



dengan demikian alasan-alasan Kuasa Pembanding / Penggugat yang dikemukakan dalam memori bandingnya patut ditolak dan dikesampingkan, sedangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding / Tergugat hanya mengenai pengurangan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama, maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Slawi tanggal 17 April 2017, Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw., yang dimohonkan banding tersebut, serta memperhatikan Memori Banding dari Kuasa Pembanding / Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding / Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sudah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Slawi tanggal 17 April 2017, Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw., haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, ketentuan Undang – Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, dan pasal-pasal dari undang-undang maupun peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;-----

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

- Menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding / Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Slawi, Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Slw., tanggal 17 April 2017, yang di mohonkan banding tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang pada hari Senin tanggal 31 Juli 2017 oleh kami **HESMU PURWANTO, S.H.,M.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis Hakim, **ARIEF PURWADI, S.H.,M.H.**, dan **RETNO PUDYANINGTYAS, S.H.**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **SENIN** tanggal **7 AGUSTUS 2017** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **NURHIDAYAT, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim –Hakim Anggota

Ketua Majelis,

*tertanda*

*tertanda*

**ARIEF PURWADI, S.H.,M.H.**

**HESMU PURWANTO, S.H.,M.H.**

*tertanda*

**RETNO PUDYANINGTYAS, S.H.**

Panitera Pengganti

*Tertanda*

**NURHIDAYAT, S.H.**



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

Biaya Perkara :

- |    |                         |     |             |
|----|-------------------------|-----|-------------|
| 1. | Meterai Putusan .....   | Rp. | 6.000,-     |
| 2. | Redaksi Putusan .....   | Rp. | 5.000,-     |
| 3. | Biaya Pemberkasan ..... | Rp. | 139.000,- + |

---

Jumlah = Rp. 150.000,-

---

**( Seratus lima puluh ribu rupiah )**