



PUTUSAN

Nomor 674 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

H. EDI GIWANTORO, bertempat tinggal di Desa Adiwerna, RT 025, RW 004, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. H. Nuridin, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Dr. H. Nuridin, S.H., M.H., dan Rekan, berkantor di Jalan Raya Kalimati, Nomor 12, RT 16/RW 03, Adiwera Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

H. LABIB SODIQ SUCHAIMI, bertempat tinggal di Karang Tengah, Desa Benda, RT 02/RW 03, Kecamatan Sirampog, Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberi kuasa kepada Djarot Widjayato, S.H., M.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Pengacara pada Kantor Advokat, Mediator & Legal Consultant DJW-SG LAW FIRM, Jalan MH. Thamrin B-11, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2017;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat 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 Rp333.636.750,00 (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 bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Slawi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsvansi Penggugat Rekonsvansi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukumnya Tergugat Rekonsvansi telah melakukan *wanprestasi/cidera janji*;
3. Menetapkan sah dan dapat diterimanya Penitipan (*Consignatie*) kepada Pengadilan Negeri Slawi atas pembelian Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas tanah $\pm 2.231 \text{ m}^2$ 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 Rekonsvansi dan Tergugat Rekonsvansi sebagaimana perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas tanah $\pm 2.231 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Adiwerna, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti;
5. Menyatakan Tergugat Rekonsvansi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tertanggal 22 Juli 2009 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas tanah $\pm 2.231 \text{ m}^2$ 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas 2.231 m^2 yang nama pemegang hak Edi Giwantoro.
7. Menetapkan Tergugat Rekonsvansi untuk segera mengambil kekurangan pembayaran sebesar Rp23.323.250,00 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonsvansi untuk menyerahkan tanah pertanian berupa sawah Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas $\pm 2.231 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Adiwerna, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti tanpa syarat apapun dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas $\pm 2.231 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Adiwerna, Kecamatan Adiwerna,

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwanto suami Tri Yulianti;

9. Memerintahkan Pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tegal untuk melakukan perubahan Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas $\pm 2.231 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Adiwerna, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwanto 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 Rekonvensi untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum banding, *verzet* maupun Kasasi;
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Slawi telah menjatuhkan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2016/PN.Slw. tanggal 17 April 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

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

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018



Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas tanah $\pm 2.231 \text{ m}^2$ 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas tanah $\pm 2.231 \text{ m}^2$ 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 Rp23.323.250,00 (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 Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 dengan luas $\pm 2.231 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Adiwerna, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Edi Giwantoro suami Tri Yulianti dan sertifikat SHM Nomor 1805 dengan luas $\pm 2.231 \text{ m}^2$ 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 Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.191.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 257/PDT/2017/PT SMG. tanggal 7 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 12 September 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2017 diajukan

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018



permohonan kasasi pada tanggal 18 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 42/Pdt.G/2016/PN.Slw. jo. Nomor 257/PDT/2017/PT.SMG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Slawi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 September 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 257/PDT/2017/PT SMG. tanggal 7 Agustus 2017 jo. Putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 42/Pdt.G/2016/PN.Slw tanggal 17 April 2017;

DAN

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukumnya Tergugat telah melakukan *wanprestasi*/ cidera janji;
3. Menyatakan sebagai hukumnya Tergugat pembeli yang tidak beriktikad baik;
4. Menyatakan sebagai hukumnya batal perjanjian jual beli antara Penggugat 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;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sebagai hukumnya bahwa Penggugat dibebani kewajiban untuk mengembalikan uang pembayaran perjanjian jual beli tanah sawah sebesar Rp333.636.750,00 (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 ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
7. Mehyatakan Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan seluruh isi putusan ini;
8. Menyatakan Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 27 September 2017, kontra memori kasasi tanggal 16 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terbukti telah wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli tanggal 22 Juli 2009 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1805 yang dilakukan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membayar uang sejumlah Rp263.636.750,00 (dua ratus enam puluh tiga juta enam ratus tiga puluh

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ditambah mobil BMW seharga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sehingga total menjadi Rp333.636.750,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan sisa kekurangannya Rp23.323.250,00 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah), dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi wajib menyerahkan tanah SHM Nomor 1805;

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. EDI GIWANTORO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 Agustus 2018 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018



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

dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 674 K/Pdt/2018