



**PUTUSAN**  
Nomor 3688 K/Pdt/2024

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

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

**SUWARTO**, bertempat tinggal di Rendole, RT 004, RW 001, Desa Muktiharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, Provinsi, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Darsono, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Darsono, SH., & Rekan, beralamat di Desa Plangitan, RT 07, RW 02, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2024; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat;

**L a w a n**

**SUMINTORO**, bertempat tinggal di Kedoya Timur, RT 002, RW 014, Kelurahan Mangliawan, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nun Sayuti, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Nun Sayuti, S.H & *Partners*, beralamat di Jalan Mangkudipiro, Nomor 46, Desa Bakaran Kulon, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2024; Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat;

**D a n**

**PRIYONO**, bertempat tinggal sesuai KTP di Dukuh Benturan, RT 1, RW 2, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, berdomisili di Dukuh Sambi Kerep, Desa Purwosari, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

*Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Batal Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang telah dicatatkan dan dibuat di hadapan Notaris Gatot Sugiarto, S.H., dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor -05- Tertanggal 14 Januari 2021.
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik Sah dan berhak penuh atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Dukuh Sambi Kerep, Desa Purwosari, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00076/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 3.130 \text{ m}^2$  (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
    - Utara : Murwat
    - Timur : Sumintoro
    - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
    - Barat : Sumintoro
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 62 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00074/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 2.465 \text{ m}^2$  (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
    - Utara : Murwat
    - Timur : Sumintoro
    - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
    - Barat : Supat
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 63 atas nama Sumintoro dengan nomor

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi 00075/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 2.480 \text{ m}^2$  (dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara : Murwat
- Timur : Sumintoro
- Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
- Barat : Sumintoro

d. Sertifikat Hak Milik Nomor 64 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00092/Purwosari/2002 Tanggal 19-11-2002 dengan luas  $\pm 3.253 \text{ m}^2$  (tiga ribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Sungai, Tanggul
- Timur : Kaibun
- Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
- Barat : Sukardi

5. Menyatakan Uang Muka (*Down Payment*) yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) menjadi kepemilikan Penggugat secara keseluruhan sebagai bentuk penggantian biaya dan/atau kerugian dan/atau bunga;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah); sebagai uang sewa 4 (empat) bidang tanah tersebut selama 1 (satu) tahun. secara tunai dan seketika;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), sebagai uang denda/sanksi secara tunai dan seketika;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai penggantian biaya mengurus perkara ini secara tunai dan seketika;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat;
10. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan tanah milik Penggugat tanpa bangunan apapun di atasnya;

11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Prematur;
- Gugatan Kurang Pihak;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat dalam Konvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat dalam Konvensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga atas bidang tanah dimaksud sebagai Objek Sengketa;
5. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah objek sengketa;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut dalam Konvensi dikabulkan untuk sebagian dan dalam Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

#### 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

oleh Pengadilan Negeri Pati dengan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 20 Oktober 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang telah dicatatkan dan dibuat di hadapan Notaris Gatot Sugiarto, S.H., dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 5 tertanggal 14 Januari 2021, batal demi hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik Sah dan berhak penuh atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Dukuh Sambi Kerep, Desa Purwosari, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00076/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 3.130 \text{ m}^2$  (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
    - Utara : Murwat
    - Timur : Sumintoro
    - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
    - Barat : Sumintoro
  - b. Sertifikat hak Milik Nomor 62 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00074/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 2.465 \text{ m}^2$  (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
    - Utara : Murwat
    - Timur : Sumintoro
    - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
    - Barat : Supat

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

#### 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

- c. Sertifikat hak Milik Nomor 63 Atas Nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00075/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 2.480 \text{ m}^2$  (dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Murwat
  - Timur : Sumintoro
  - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
  - Barat : Sumintoro
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 64 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00092/Purwosari/2002 Tanggal 19-11-2002 dengan luas  $\pm 3.253 \text{ m}^2$  (tiga ribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Sungai, Tanggul
  - Timur : Kaibun
  - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
  - Barat : Sukardi
5. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan tanah milik Penggugat tanpa bangunan apapun di atasnya;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp890.000,00 (delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 490/PDT/2023/PT SMG tanggal 19 Desember 2023, yang amarnya sebagai berikut;

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

#### 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

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 20 Oktober 2023 yang dimintakan banding sepanjang mengenai status dari uang muka (*down payment*), sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang telah dicatatkan dan dibuat di hadapan Notaris Gatot Sugiarto, S.H., dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 5 tertanggal 14 Januari 2021, batal demi hukum;
4. Menyatakan Uang Muka (*Down Payment*) yang telah dibayarkan oleh Pembanding semula Tergugat kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) menjadi milik Terbanding semula Penggugat secara keseluruhan sebagai bentuk penggantian biaya, kerugian dan bunga atas pembatalan perjanjian jual beli tanah antara Pembanding semula Tergugat dengan Terbanding semula Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik Sah dan berhak penuh atas 4 (empat) bidang tanah yang tertelak di Dukuh Sambi Kerep, Desa Purwosari, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00076/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 3.130 \text{ m}^2$  (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
    - Utara : Murwat
    - Timur : Sumintoro

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

### 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

- Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
- Barat : Sumintoro
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 62 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00074/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 2.465 \text{ m}^2$  (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Murwat
  - Timur : Sumintoro
  - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
  - Barat : Supat
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 63 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00075/Pwsr/2001 Tanggal 25-01-2001 dengan luas  $\pm 2.480 \text{ m}^2$  (dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara : Murwat
  - Timur : Sumintoro
  - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
  - Barat : Sumintoro
- d. Sertifikat hak Milik Nomor 64 atas nama Sumintoro dengan nomor Gambar Situasi 00092/Purwosari/2002 Tanggal 19-11-2002 dengan luas  $\pm 3.253 \text{ m}^2$  (tiga ribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Sungai, Tanggul
  - Timur : Kaibun
  - Selatan : Saluran Air, Jalan Desa
  - Barat : Sukardi
- 6. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan tanah milik Penggugat tanpa bangunan apapun di atasnya;
- 7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
- 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

#### 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)





Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Desember 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Januari 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt.K/2024/PN Pti, *juncto* Nomor 490/PDT/2023/PT SMG *juncto* Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Pti yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Januari 2024;

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 17 Januari 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, formal dapat diterima;
2. Membatalkan Putusan Tinggi Jawa Tengah sebagaimana diregister dalam perkara Nomor 490 /PDT/2023/PT SMG, dan untuk selanjutnya mengadili sendiri yang amarnya menyatakan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya

Dalam Konvensi:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 490/PDT/2023/PT SMG, yang dimohonkan Kasasi;

Mengadili Sendiri:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Pt tertanggal: 20 Oktober 2023;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

1. Menghukum Termohon Kasasi / semula Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 24 Januari 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi yang diterima tanggal 17 Januari 2024, kontra memori kasasi yang diterima tanggal 24 Januari 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) yang memperbaiki putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Pati) dengan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi dan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara a quo *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang cukup;

Bahwa dari bukti-bukti yang diajukannya, Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya tentang alas hak kepemilikannya atas tanah-tanah (empat bidang tanah) objek sengketa berdasarkan jual beli antara Penggugat Konvensi selaku Penjual dengan Tergugat Konvensi selaku Pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 5 tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Gatot Sugiarto, S.H., Notaris di Pati, seharga Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) dengan pembayar tahap I tanggal 14 Januari 2021 sebagai uang muka (*down payment*) telah dibayar Tergugat Konvensi dan diterima Penggugat Konvensi sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan pembayaran tahap II akan dilakukan pada bulan Januari 2021 sebagai pelunasan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) akan tetapi hingga pada peringatan / somasi ke 3 (tiga) yang disampaikan Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi hingga pada tanggal 20 Maret 2023 Tergugat Konvensi tetap tidak melunasi pembayaran tahap ke II termasuk pembayaran sanksi sebagaimana yang diperjanjikan sebesar 20 % (dua puluh persen) dari nilai kekurangan pembayaran, sehingga berdasar dan beralasan untuk menyatakan Tergugat Konvensi telah cidera janji / wanprestasi kepada Penggugat Konvensi dan menyatakan batal demi hukum Perjanjian Jual Beli objek sengketa antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi dalam perkara a quo;

Bahwa sebaliknya dari bukti-bukti yang diajukannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil pokok bantahannya bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas Perjanjian Jual Beli objek sengketa, sehingga dengan demikian terbukti bahwa Tergugat Konvensi dalam kesepakatan jual beli ini telah ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat Konvensi dengan tidak melunasi/membayar lunas harga objek sengketa kepada Penggugat Konvensi dalam jangka waktu yang cukup lama dari bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Maret 2023 (lebih 24 bulan)

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lamanya, untuk itu wajar dan adil untuk tidak mewajibkan kepada Penggugat Konvensi mengembalikan pembayar tahap I jual beli objek sengketa sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sebagai ganti kerugian kepada Penggugat Konvensi terhadap perbuatan Tergugat Konvensi yang tidak menyelesaikan/melunasi harga pembelian objek sengketa, sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: SUWARTO 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUWARTO** 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 Kamis, tanggal 17 Oktober 2024 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024

### 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

Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Fitria Handayani Ginting, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Fitria Handayani Ginting, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

**ENNID HASANUDDIN**  
**NIP. 195907101985121001**

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 3688 K/Pdt/2024