

## PUTUSAN

No. 15/Pdt.G/2014/PN PBL

esia

### **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Negeri Probolinggo yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**INDRA GUNAWAN**, wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT05/RW.03, Desa Dungun, Kecamatan Tongas, Kabupaten Probolinggo, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKOMPENSI**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **HASMOKO BUDIJONO, SH, MH** Advokat/Pengacara berkantor di Jalan Ikan Paus No.11, Probolinggo, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Mei 2014, sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo dalam register nomor :20/SKK/PDT/V/2014 tanggal 19 Mei 2014;

#### **MELAWAN :**

**HAERY**, pensiunan, bertempat tinggal di Jl.Kyai Mugi Gang III/28 A, RT.04/RW.09, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI**;

#### **PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;**

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti dan mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan Surat gugatannya tertanggal 19 Mei 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 19 Mei 2014 dibawah Register Perkara Nomor : 15/Pdt.G/2014 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik tanah darat yang terletak di Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo,

sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 923 / Sukabumi, luas : 300 M2 atas nama : Penggugat (Indra Gunawan);

2. Bahwa tanah darat milik Penggugat tersebut pada tanggal 16 April 2014, secara lesan telah dijual kepada Tergugat dengan kesepakatan harga sebesar : Rp.40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah);
3. Bahwa pembelian tanah darat milik Penggugat oleh Tergugat tersebut dilakukan dengan cara :Tergugat membayar uang muka sebesar : Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 16 April 2014, sedangkan sisanya sebesar : Rp.15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani Tergugat sendiri tertanggal 07 Mei 2013 (ada kesalahan ketik yang benar tahun 2014) akan dibayar lunas pada tanggal 12 Mei 2014;
4. Bahwa setelah Tergugat membayar uang muka sebesar : Rp.25.000.000,- ( Dua puluh lima juta rupiah ) kepada Penggugat pada tanggal 16 April 2014, Penggugat diminta untuk menyerahkan surat – surat tanah dan dokumen lainnya kepada Tergugat, berupa :
  - a. Asli Sertifikat Hak Milik No. 923 / Kel. Sukabumi, luas : 300 M2 atas nama Penggugat.
  - b. Asli Surat Pernyataan Kesepakatan Cerai.
  - c. Asli Turunan Keputusan Pengadilan Negeri Kraksaan, Nomor : 26/Pdt.G/2008/PN.Kraks., tertanggal 27 Mei 2008.
  - d. Asli Surat Keterangan Beda nama dari Kepala Desa Dungun;
5. Bahwa dalam isi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda-tangani sendiri oleh Tergugat tertanggal 07 Mei 2013 tersebut juga ditulis dan dinyatakan oleh Tergugat "Apabila saya (Tergugat) tidak bisa membayar sesuai waktu yang ditentukan dalam surat pernyataan ini, uang muka yang telah saya berikan tersebut akan hilang / hangus".
6. Bahwa dengan demikian sesuai Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda-tangani sendiri oleh Tergugat tertanggal 07 Mei 2014 ( tertulis 07 Mei 2013 ), maka batas akhir pembayaran sisa uang penjualan tanah yang harus dibayar / dilunasi adalah pada Tanggal 12 Mei 2014;

7. Bahwa ternyata sampai pada batas akhir tanggal 12 Mei 2014, Tergugat selaku Pembeli belum melunasi / menyelesaikan sisa pembayaran sebesar : Rp.15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) kepada Penggugat, maka dengan tidak dibayarnya sisa pembayaran pembelian tanah pada batas akhir tanggal 12 Mei 2014 yang merupakan kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebagaimana isi dari Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda-tangani sendiri oleh Tergugat, maka Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi;
8. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji / wanprestasi, maka jual beli tanah darat yang dilakukan secara lesan antara Penggugat dan Tergugat batal dengan sendirinya;
9. Bahwa disamping itu berdasarkan isi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Tergugat tertanggal 07 Mei 2014 (dalam surat pernyataan tertulis tanggal 07 Mei 2013), maka oleh karena Tergugat tidak melaksanakan sisa pembayaran pada batas akhir tanggal 12 Mei 2014, maka uang muka akan hilang atau hangus.
10. Bahwa namun demikian Penggugat tidak akan menghancurkan / menjadikan hilang uang muka sebesar : Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) yang sudah diterima Penggugat dan akan dikembalikan secara utuh sebesar : Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Tergugat dengan catatan Tergugat juga dihukum untuk mengembalikan surat-surat tanah dan dokumen asli, berupa :
- Asli Sertifikat Hak Milik No. 923 / Kel. Sukabumi, luas : 300 M2 atas nama Penggugat.
  - Asli Surat Pernyataan Kesepakatan Cerat.
  - Asli Turunan Keputusan Pengadilan Negeri Kraksaan, Nomor : 26/Pdt.G/2008/PN.Kraks., tertanggal 27 Mei 2008.
  - Asli Surat Keterangan Beda nama dari Kepala Desa Dungun.
- Kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
11. Bahwa oleh karena gugatan ini dilandasi oleh bukti-bukti otentik dan saksi – saksi yang kuat dan agar nantinya tidak merugikan Penggugat, maka

mohon dengan hormat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi;

Berdasarkan segala apa yang telah terurai diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Probolinggo, untuk berkenan menerima, memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi;
3. Menyatakan kesepakatan jual beli tanah secara lesan antara Penggugat dan Tergugat batal dengan sendirinya;
4. Menghukum Tergugat untuk menerima pengembalian uang muka sebesar : Rp25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dari Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan atau menyerahkan surat-surat tanah dan dokumen asli, berupa :
  - a. Asli Sertifikat Hak Milik No. 923 / Kel. Sukabumi, luas : 300 M2 atas nama Penggugat.
  - b. Asli Surat Pernyataan Kesepakatan Cerat.
  - c. Asli Turunan Keputusan Pengadilan Negeri Kraksaan, Nomor : 26/Pdt.G/2008/PN.Kraks., tertanggal 27 Mei 2008.
  - d. Asli Surat Keterangan Beda nama dari Kepala Desa Dungun.Kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verset, banding ataupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, sesuai dengan Ketentuan Pasal 122 HIR, terhadap Para Pihak telah dipanggil secara sah dan patut menghadap di persidangan ;



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat telah datang menghadap kuasanya HASMOKO BUDIJONO, SH, MH, sedangkan untuk Tergugat menghadap sendiri di persidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak yang hadir baik pihak Penggugat dan pihak Tergugat oleh Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian melalui Lembaga Mediasi sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2008 namun karena para pihak tidak menunjuk seorang mediator maka Majelis Hakim melalui Penetapan telah menunjuk **Sdr. ACEP SOPIAN SAURI, SH, MH**, Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Prob. tertanggal 16 Juni 2014 sebagai mediator, namun sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan tidak tercapai perdamaian diantara para pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi tidak berhasil maka selanjutnya pemeriksaan perkara dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dimana Penggugat menyatakan tidak mengajukan perubahan terhadap surat gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Juli 2014 sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA / KONPENS!

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan obyek perkara ;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada nomor 1 adalah benar Penggugat sebagai pemilik tanah darat yang terletak di Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik No. 923/ Sukabumi, luas 300 M2, atas nama Penggugat;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada nomor 2 adalah benar tanah milik Penggugat tersebut pada tanggal 16 April 2014, akan tetapi yang dikatakan oleh Penggugat dijual secara lisan adalah tidak benar, yang

benar telah dijual kepada Tergugat secara dibawah tangan dengan harga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan Tergugat telah membayar uang muka sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana bukti pembayaran berupa kwitansi pembayaran tertanggal 16 April 2014 ;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada nomor 3 pada pokoknya adalah benar, setelah Tergugat membayar uang muka sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), kemudian Tergugat membuat Surat Pernyataan yang isinya bahwa Tergugat akan membayar kekurangannya sebesar Rp.15. 000.000,- (lima belas juta rupiah) paling lama tanggal 12 Mei 2014 ;
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada nomor 4 adalah ada yang benar dan ada yang tidak benar yaitu :
  - Bahwa benar asli sertifikat Hak Milik No.923 / Kelurahan Sukabumi atas nama Penggugat oleh Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat;
  - Bahwa benar asli Turunan Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan No.26/Pdt.G/2008/PN.Kraks, berada di Tergugat, akan tetapi bukan Penggugat yang menyerahkan putusan tersebut karena yang mengurus dan membayar biaya pengambilan putusan adalah Tergugat;
  - Bahwa benar asli Surat Keterangan beda nama dari Kepala Desa Dungun oleh Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat;
  - Bahwa benar Penggugat telah menyerahkan asli Surat Pernyataan Kesepakatan Cerai;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat No.5 dan No.6 adalah benar dalam isi Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat tanggal 07 Mei 2013 juga ditulis apabila tidak bisa membayar dalam waktu yang telah ditentukan dalam surat pernyataan ini, uang muka yang telah



dibayarkan tersebut akan hilang / hangus dan dalam surat pernyataan harus dilunasi paling lama tanggal 12 Mei 2014 ;

8. Bahwa Tergugat membantah serta menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada No. 7, yang menyatakan bahwa Tergugat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi karena belum melunasinya kekurangan uang pembelian tanah milik Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang batas waktu pelunasan tanggal 12 Mei 2014 karena atas kesalahan Penggugat sendiri;

Adapun bantahan dan penolakan Tergugat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji adalah atas dasar sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Surat Pernyataan tertanggal 7 Mei 2013 (yang benar tahun 2014) kekurangan pembayaran sebesar Rp. 15.000.000,- akan dibayar paling lama tanggal 12 Mei 2014 dan akan dibayar dihadapan notaris ;
2. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2014, Tergugat telah datang menghadap ke Dwiana Juliastuti.SH, Notaris di Probolinggo, dengan tujuan untuk menindak lanjuti dalam Surat Pernyataan bahwa tanggal 12 Mei 2014 Tergugat menepati janjinya yaitu untuk membayar kekurangan pembayaran pembelian tanah sertifikat Hak Milik No.923/Kel. Sukabumi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Penggugat dan sekaligus dibuat Akta Jual Beli yang sah atas pembelian tanah sertifikat No.923/Kel. Sukabumi dihadapan ke Dwiana Juliastuti.SH, Notaris di Probolinggo tersebut, akan tetapi Penggugat tidak datang menghadap di Dwiana Juliastuti.SH, Notaris di Probolinggo tersebut;
3. Bahwa Tergugat telah berusaha menghubungi Penggugat melalui telepon agar segera datang ke Notaris akan tetapi tetap tidak mau datang dengan alasan yang tidak jelas dan Tergugat juga telah meminta tolong kepada Agus Haryanto (adik kandung mantan istri Penggugat yang bernama Sandra Dewi), untuk datang ke notaris, akan tetapi Agus Karyanto mengatakan bahwa kakaknya (Sandra



- Dewi) tidak bisa datang ke notaris dengan alasan tidak boleh datang oleh Penggugat, padahal sebelumnya Sandra Dewi sudah siap untuk datang ke notaris menanda tangani Akta Jual Beli tanah sertifikat No.923/Kel. Sukabumi atas nama Indra Gunawan (Penggugat) tersebut;
4. Bahwa atas tersebut diatas, terbukti bahwa belum dibayarnya kekurangan pembelian tanah milik Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lila belas juta rupiah) tersebut adalah bukan kesengajaan / kesalahan Tergugat, akan tetapi atas kesalahan Penggugat sendiri yang tidak datang ke Dwiana Juliastuti,SH, Notaris di Probolinggo, oleh karena itu Tergugat sama sekali tidak terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;
  5. Bahwa oleh karena Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi, maka dalil gugatan Penggugat pada nomor 8, haruslah ditolak dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;
  6. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat No.9, oleh karena Tergugat tidak melaksanakan sisa pembayaran sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada batas waktu tanggal 12 Mei 2014 tersebut bukan karena kesalahan Tergugat, melainkan kesalahan Penggugat sendiri, maka uang muka atas pembelian tanah sertifikat No.923/Kel. Sukabumi atas nama Indra Gunawan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tidak hilang atau hangus dan masih tetap sebagai uang muka pembelian tanah milik Penggugat tersebut;
  7. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat No. 10. adalah memang sudah benar uang atas pembelian tanah sertifikat No.923/Kel. Sukabumi atas nama Indra Gunawan sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tidak bisa hilang ataupun hangus dan Penggugat tidak punya kewenangan untuk menhanguskan uang muka tersebut karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi dan oleh karena itu dalil gugatan Penggugat pada nomor 9, sudah selayaknya untuk ditolak ;
  8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji, maka dalil gugatan Penggugat No.11, juga harus ditolak ;

**DALAM REKONPENSI :**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Konpensasi dianggap dipergunakan kembali dalam gugatan Rekonsensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi telah membeli tanah milik Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi terletak di Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 923/Kel. Sukabumi atas nama Indra Gunawan, yang selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa ;
3. Bahwa harga jadi jual beli tanah sengketa sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kemudian pada tanggal 16 April 2014, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi telah membayar uang muka kepada Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) akan dibayar paling lama tanggal 12 Mei 2014, dan Tergugat akan membayar kekurangannya dihadapan notaris, sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi tertanggal 07 Mei 2013 (ada kesalahan ketik yang benar 07 Mei 2014);
4. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2014, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi telah datang menghadap ke Dwiana Juliastuti.SH, Notaris di Probolinggo, dengan tujuan untuk menindak lanjuti dalam Surat Pernyataan, bahwa tanggal 12 Mei 2014 Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi akan menepati janjinya yaitu untuk membayar kekurangan pembayaran pembelian tanah sengketa tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi dan sekaligus dibuat Akta Jual Beli yang sah atas pembelian tanah sengketa tersebut dihadapan Dwiana Juliastuti.SH, Notaris di Probolinggo, akan tetapi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi tidak datang menghadap ke notaris Dwiana Juliastuti.SH, tersebut;
5. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi telah berusaha menghubungi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi melalui telepon



agar segera datang ke Dwiana Juliastuti.SH, Notaris di Probolinggo akan tetapi Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi tetap tidak mau datang dengan alasan yang tidak jelas dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi juga telah meminta tolong kepada Agus Haryanto (adik kandung mantan istri Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang bernama Sandra Dewi), untuk datang ke notaris, akan tetapi Agus Karyanto mengatakan bahwa kakaknya (Sandra Dewi) tidak bisa datang ke notaris karena tidak diperbolehkan datang ke notaris oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, padahal sebelumnya SANDRA DEWI sudah siap untuk datang ke notaris untuk menyelesaikan Jual Beli tanah sengketa tersebut;

6. Bahwa atas ketidak datangnya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi pada tanggal 12 Mei 2014, ke notaris Dwiana Juliastuti.SH, tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, karena tanah sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tersebut tidak bisa dibalik nama ;
7. Bahwa sebaliknya dengan datangnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi ke notaris Dwiana Juliastuti.SH. pada tanggal 12 Mei 2014 yang bertujuan untuk membayar kekurangan sisa pembayaran pembelian tanah sengketa dan sekaligus untuk mengesahkan Akta Jual Belinya tersebut harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu jual beli antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan harga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang pada tanggal 16 April 2014 Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah membayar uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang dilakukan secara dibawah tangan adalah sah menurut hukum yaitu dengan menambah kekuarangan pembayarannya sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
8. Bahwa oleh karena jual beli atas tanah sengketa tersebut sah menurut hukum, maka Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi harus dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada

Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tanpa syarat apapun dan bilamana perlu dengan bantuan polisi;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hal tersebut diatas, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Konpensi:

- Menolak gugatan Peggugat dalam pokok perkara / konpensi untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Peggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi/Peggugat Konpensi yang pada tanggal 12 Mei 2014, tidak datang menghadap kepada Dwiana Juliastuti.SH, Notaris di Probolinggo, adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah jual beli antara Peggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi/Peggugat Konpensi atas sebidang tanah terletak di Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 923/Kel. Sukabumi atas nama Indra Gunawan ;
4. Menyatakan Peggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk membayar kekurangan sisa pembayaran pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi/ Peggugat Konpensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Peggugat Konpensi untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Peggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi tanpa syarat apapun dan bilamana perlu dengan bantuan polisi;

Dalam Konpensi dan Dalam Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Peggugat Konpensi untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 23 Juli 2014, selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 7 Agustus 2014 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang pada waktu pembuktian dipersidangan diberi tanda dan telah dicocokkan dengan aslinya serta diberi materai secukupnya. Bukti-bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli berupa surat Pernyataan tertanggal 07 Mei 2013, untuk selanjutnya di sebut sebagai tanda Bukti P-1;
2. Foto copy sesuai foto copy berupa surat Kwitansi tertanggal 16 April 2014, untuk selanjutnya di sebut sebagai tanda Bukti P-2;
3. Foto copy sesuai foto copy berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 923 Propinsi Jawa Timur Kotamadya Probolinggo Kecamatan Mayangan Kelurahan Sukabumi tertanggal 09 Februari 1989, untuk selanjutnya di sebut sebagai tanda Bukti P-3 ;
4. Foto copy sesuai foto copy berupa surat Akta Perceraian Nomor : 0003/C/U/2008 tertanggal 09 Juli 2008, untuk selanjutnya di sebut sebagai tanda Bukti P-4;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 tersebut diatas telah dibubuhi meterai cukup ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi ke persidangan yang sebelum memberikan keterangan telah bersumpah terlebih dahulu menurut agama dan kepercayaannya, yang mana keterangan saksi-saksi tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini, yang untuk menyingkat uraian Putusan ini keterangan saksi-saksi dalam Berita Acara Sidang tersebut tidak akan dimuat seluruhnya dalam putusan ini, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi Drs.M.Nurdin ;**

- Bahwa saksi kenal dengan Para pihak yang berperkara ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan ini dari informasi orang-orang;
- Bahwa ada masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan terletak di Kelurahan Sukabumi Kec. Mayangan Kota Probolinggo, nomor sertifikat Hak Milik 923 an. Indra Gunawan dengan Luas tanah 300 M2;
- Bahwa saksi sering diminta bantuan oleh Penggugat untuk mengurus hal-hal yang perlu, karena Pengugat sudah tua dan sakit-sakitan ;
- Bahwa saksi pernah diminta untuk menguruskan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah bercerai dengan istrinya, sedangkan tanah tersebut adalah harta gono gini, maka Penggugat meminta kepada Tergugat agar dapat menghadirkan mantan istri Penggugat yaitu Sandra Dewi;
- Bahwa di persidangan diperlihatkan Surat Pernyataan tertanggal 7 Mei 2013, saksi membenarkan bahwa surat itu yang membawanya adalah Tergugat dan Tergugat saat itu menyanggupi untuk menghadirkan mantan istri Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harta gono gini Penggugat sudah dibagi atau belum;
- Bahwa tanah yang akan dijual berupa tanah sawah, tetapi tidak ada tanamannya ;
- Bahwa yang membuat surat pernyataan adalah Tergugat dan ditanda tangani di rumah Penggugat ;
- Bahwa pada saat penanda tangan surat pernyataan itu ada 6 orang yaitu, saksi, Tergugat, istri Tergugat, anak Tergugat, wanita lain Penggugat dan Penggugat sendiri ;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang tidak ada pembayaran sisa uang Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagaimana dalam Surat Pernyataan ;

• Bahwa karena Tergugat tidak bisa menghadirkan mantan istri Penggugat, Tergugat menyuruh untuk menempuh jalan pintas ;  
Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan.

2. **Saksi INDAH MUTHI'AH :**

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan ini karena Pak Awi (Penggugat) telah menjual tanah kepada Pak Heri (Tergugat);
- Bahwa Tanah yang dijual itu berada di belakang stadion Probolinggo, luasnya 300 m2;
- Bahwa saksi mengetahui itu semua karena saksi dengan Penggugat adalah mitra kerja, saksi menjaga toko di Banyeman milik (Penggugat),
- Bahwa tanah tersebut telah besertifikat dan saksi pernah melihat sertifikiat tanah itu;
- Bahwa awalnya Penggugat menyatakan sedang membutuhkan uang lalu berniat menjual tanahnya dengan membawa foto kopi sertifikat tanah tersebut ke kedai milik Tergugat di alun-alun Probolinggo ;
- Bahwa saat itu Tergugat menyatakan kesanggupannya membeli tanah tersebut dan menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai uang muka ;
- Bahwa yang menulis kwitansi penerimaan uang itu adalah saksi sendiri, di suruh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pembayaran jual beli tanah tersebut telah dilunasi ;
- Bahwa setelah itu saksi pernah diberitahu oleh Penggugat bahwa perjanjian jul beli tanahnya tidak jadi /dibatalkan ;
- Bahwa menurut Penggugat pembelian itu tidak jadi karena masalah administrasi yang tidak lengkap, yaitu karena tanah itu adalah tanah gono-gini;
- Bahwa tetapi saat itu Penggugat sanggup membantu menyelesaikan masalah tersebut namun Penggugat minta uang ganti sejumlah Rp.

5.000.000,- (lima juta rupiah), dan kata Penggugat jual beli itu harus ada tanda tangan mantan istrinya Sandra Dewi dan Sandra Dewi tidak ada dirumah ;

- Bahwa Surat pernyataan tertanggal 07 Mei 2014 itu ditanda tangani di rumah Penggugat, dan yang membuat itu anak Tergugat;
- Bahwa surat pernyataan berisi pembayaran kekurangan Rp. 15.000.000,- paling lambat tanggal 12 Mei 2014, sampai kini belum dibayar oleh Penggugat ;
- Bahwa Tergugat pernah datang ke rumah Penggugat dengan seorang laki-laki katanya dari LSM kalau tidak salah namanya Agus, untuk meminta damai, tapi Penggugat tidak mau, karena perkara ini sudah masuk Pengadilan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula diberi meterai secukupnya yakni sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli berupa surat Kwitansi tertanggal 16 April 2014, untuk selanjutnya di beri tanda Bukti T-1;
2. Foto copy sesuai asli berupa Surat Pernyataan, tertanggal 7 Mei 2013, untuk selanjutnya di beri tanda Bukti T-2;
3. Foto copy tanpa asli berupa surat Akta Perceraian Nomor : 0003/C/U/2008 tertanggal 09 Juli 2008, untuk selanjutnya di beri tanda bukti T-3;
4. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 923 Propinsi Jawa Timur Kotamadya Probolinggo Kecamatan Mayangan Kelurahan Sukabumi tertanggal 09 Februari 1989, untuk selanjutnya di beri tanda bukti T-4;

5. Foto copy sesuai asli berupa putusan Pengadilan Negeri Kraksaan Nomor : 26/Pdt.G/2008/PN,Kab.Prob tertanggal 27 Mei 2008, untuk selanjutnya di beri tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat mengajukan saksinya di persidangan yaitu ;

• **SAKSI WAKHIDATUN ;**

- Bahwa saksi dihadirkan di depan persidangan ini adanya jual beli tanah;
- Bahwa pekerjaan saksi sehari hari adalah karyawan Notaris Dwiana Juliastuti;
- Bahwa Tergugat pernah datang ke kantor saksi sebanyak 2 kali ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat datang untuk membuat surat jual beli tanah ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana tempat tanah yang akan dijualbelikan oleh Tergugat, saat Tergugat datang ke kantor saksi belum ketemu Notaris Dwiana Juliastuti ;
- Bahwa tujuan Tergugat datang ke Notaris hanya konsultasi tentang jual beli dengan saksi ;
- Bahwa syarat jual beli para pihak harus melampirkan foto kopi KTP suami istri. KK, akta nikah atau akta cerai;
- Bahwa Tergugat belum sampai mengadakan jual beli tanah, menurut keterangan Tergugat belum bisa mendapatkan surat persetujuan dari Sdr Sandra dewi yaitu istri dari Sdr Indra / P Awi;
- Bahwa pada saat kedatangan yang kedua Tergugat bertemu dengan notaris Dwiana Juliastuti ;
- Bahwa Saksi lupa kapan tepatnya Tergugat datang ke kantor notaris ;

Menimbang, bahwa oleh karena baik Pihak Penggugat maupun Tergugat, sudah tidak lagi mengajukan bukti-bukti surat maupun saksi, maka baik Kuasa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 10 September 2014 dan 25 September 2014 yang isi dan maksudnya sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara ;



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara dianggap sebagai termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak-pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

#### **DALAM KOMPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 16 April 2014 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik Nomor : 923/Sukabumi, Luas 300 m2 atas nama Penggugat (Indra Gunawan) ;
- Bahwa nilai jual beli objek tersebut sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), Tergugat dalam hal ini telah menyerahkan uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 16 April 2014 sedangkan sisanya sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 7 Mei 2014 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat akan dibayar lunas pada tanggal 1 Mei 2014 ;
- Bahwa setelah pembayaran uang muka, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat berupa :
  1. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 923/Kel.Sukabumi, Luas 300 M2 atas nama Penggugat ;
  2. Asli Surat Pernyataan Kesepakatan Cerai ;
  3. Asli Turunan Keputusan Pengadilan Negeri Kraksaan, Nomor :26/Pdt.G/2008/PN.Kraks tertanggal 27 Mei 2008 ;
  4. Asli Surat Keterangan Beda Nama dari Kepala Desa Dungun ;



- Bahwa Surat Pernyataan antara Penggugat dan Tergugat juga mencantumkan "Apabila saya (Tergugat) tidak bisa membayar sesuai waktu yang ditentukan dalam Surat Pernyataan ini, uang muka yang telah saya berikan tersebut akan hilang/ hangus " ;

- Bahwa hingga batas akhir pembayaran yaitu tanggal 12 Mei 2014, Tergugat belum melunasi/ menyelesaikan sisa pembayarannya dan haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat membantahnya sebagaimana dalam surat jawabannya yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa Tergugat mengakui bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah darat yang sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.923/Sukabumi, luas 300 M2 atas nama Penggugat ;

- Bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat secara dibawah tangan dengan harga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 16 April 2014 dan Tergugat telah membayar uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya tanggal 12 Mei 2014 dihadapan notaris sebagaimana dalam Surat Pernyataan yang Tergugat tanda tangani ;

- Bahwa pada tanggal 12 Mei 2014, Tergugat telah datang menghadap ke Dwiana Juliastuti, SH, notaris di Probolinggo dengan tujuan menindaklanjuti Surat Pernyataan guna melunasi pembayarannya sekaligus dibuat Akta Jual Beli dihadapan notaries, akan tetapi Penggugat tidak datang menghadap di Dwiana Juliastuti, SH, notaris di Probolinggo tersebut dan oleh karenanya Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh pihak tersebut, Majelis Hakim berpendapat dan mempertimbangkan sebagai berikut, hal-hal yang diajukan oleh satu pihak ternyata diakui pihak lawan maka hal tersebut tidak perlu dibuktikan lagi ;



Menimbang, bahwa dari hal-hal tersebut diatas, maka permasalahan utama dalam perkara ini dan yang harus dibuktikan adalah apakah Tergugat telah melakukan perbuatan perbuatan cedera janji/wanprestasi? ;

Menimbang, bahwa di Persidangan pihak Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi, sedangkan pihak Tergugat atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai T-5 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi, bahwa bukti-bukti surat tersebut sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan di atas dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum dari gugatan Penggugat dan sangkalan para pihak sekaligus mempertimbangkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi dari para pihak, di mana bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi dari para pihak tersebut tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan seluruhnya, akan tetapi Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti surat para pihak yang ada relevansinya dengan petitum gugatan Penggugat maupun terhadap dalil bantahan dari Tergugat, sedangkan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi dari pihak yang tidak ada relevansinya dengan petitum gugatan Penggugat maupun terhadap dalil bantahan dari Tergugat akan Majelis Hakim kesampingkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-1 dari gugatan penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar mengabulkan gugatan Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka petitum ini akan dipertimbangkan kemudian ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2 dari gugatan penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 dan T.2 berupa Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 07 Mei 2013 yang ditandatangani oleh Tergugat, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa antara



Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan untuk melakukan perbuatan jual beli terhadap objek sebidang tanah seluas 300 meter persegi dengan nilai sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dimana dalam hal ini Tergugat telah pula menyerahkan uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sesuai bukti P.2 dan T.1 sedangkan sisanya Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) akan dilakukan pembayarannya dihadapan notaris paling lama tanggal 12 Mei 2014 dengan ketentuan apabila Tergugat tidak mampu melunasi sisa pembayaran sesuai waktu yang ditentukan, maka uang muka yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat akan hilang/ hangus ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat, diperoleh fakta bahwa objek tanah darat tersebut sesuai dengan sertifikat hak milik nomor 923/ Sukabumi sebagaimana bukti P.3 dan T.4 merupakan harta bersama antara Penggugat dengan istrinya bernama Sandra Dewi dan telah bercerai sebagaimana dibuktikan dalam bukti P.4 dan T.3 sehingga untuk menjualnya perlu persetujuan dari Penggugat dan istrinya Sandra Dewi secara bersama dan hal tersebut diakui oleh Tergugat dalam jawabannya ;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan sebagai berikut :*"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatunya dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar kepada hukum agama"* ;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim dalam pasal 5 UUPA tersebut terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas lembaga hukum dan sistem Hukum Adat, Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah saring dan telah disempurnakan. Jadi pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat ;



Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum, sedangkan tunai adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak di mana harga tanah dibayar secara kontan, bahwa apabila pada saat terjadinya jual beli uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum terbayar lunas (hanya sebagian saja), maka hal tersebut tidak menghalangi pemindahan hak atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai, adapun sisa uang yang belum dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual. Jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli ;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 27-5-1975 Nomor 952 K/Sip/1974, disebutkan bahwa jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat yakni secara terang dan tunai dan diketahui oleh Kepala Kampung ;

Menimbang, bahwa jual beli tanah objek sengketa tidak dilakukan dihadapan PPAT dan belum dituangkan dalam Akta Jual Beli yang sah akan tetapi Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dari Tergugat sebagai pembayaran atas tanah objek sengketa dan hal tersebut dikuatkan dengan bukti surat Penggugat bertanda P-2 dan T.1 berupa Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah objek sengketa bertanggal 16 April 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Penggugat dalam hal ini juga telah menyerahkan asli sertifikat hak milik No.923 / Kel.Sukabumi, Luas :300 M2 atas nama Penggugat sehingga penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh Tergugat sebagai pembeli. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang Tergugat kepada Penggugat yang termasuk dalam lingkup hukum utang piutang namun yang menjadi persoalan berikutnya adalah bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang menyatakan benar telah terjadi kesepakatan jual beli objek sengketa

antara Penggugat dan Tergugat sebagai pihak pembeli namun perbuatan tersebut tidak dapat terlaksana didepan Pejabat yang berwenang dikarenakan bahwa objek sengketa merupakan harta bersama antara Penggugat dengan mantan istrinya ;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat dalam hal ini telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam jual beli tanah sengketa sebagaimana dalam bukti P.1 berupa Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat dan Penggugat dalam hal ini membenarkan telah menerima sejumlah uang muka sebesar RP.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana bukti P.2 yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur dalam perundang-undangan dikarenakan Tergugat akan melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) di hadapan notaris dalam hal ini yang dimaksud adalah PPAT dan dalam perkara a quo tanah yang menjadi objek jual beli adalah harta bersama antara Penggugat dengan mantan istrinya yang menurut ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang undang No.1 Tahun 1974 pada pokoknya menyatakan harta yang akan dijual adalah harta bersama maka diperlukan kesepakatan dari suami istri dan pembeli agar perjanjian jual beli sah secara hukum dan Yurisprudensi No 2691 PK/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998 pada pokoknya menyatakan Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau istri harus mendapat persetujuan suami istri dan konsekuensi yuridisnya mengakibatkan Perjanjian menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui isteri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berhubungan dengan hal tersebut diatas pada batas akhir pembayaran Tergugat dalam hal ini telah mendatangi notaris Dwiana Juliastuti, SH untuk melakukan pelunasan sisa pembayaran terhadap jual beli tanah sengketa tersebut, dan oleh karena objek jual beli merupakan harta bersama seharusnya Penggugat beserta mantan istrinya datang menghadap bersama yang dalam hal ini Penggugat sama sekali tidak datang baik secara sendiri ataupun bersama mantan istrinya dan menurut hemat Majelis kendala yang demikian bukan merupakan kewajiban Tergugat untuk

menghadirkan mantan istri Penggugat melainkan merupakan kewajiban Penggugat sebagai pihak penjual karena mantan istri Penggugat juga merupakan pihak penjual dengan mengingat harta yang dijual merupakan harta bersama, sehingga menurut Majelis Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji karena sesuai dengan kesepakatan awal Tergugat telah memenuhi prestasinya dengan mendatangi pihak notaris yang dalam hal ini seharusnya disebut PPAT untuk menyelesaikan kewajibannya selaku pembeli walaupun belum terjadi pelunasan tetapi yang menjadi pokok persoalannya perjanjian jual beli tersebut belum bisa terjadi apabila pihak Penggugat tidak dapat menghadirkan mantan istrinya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa **petitum ke-2** dari Gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-3** dari gugatan penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan kesepakatan jual beli tanah secara lisan antara Penggugat dan Tergugat batal dengan sendirinya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dalam pertimbangan petitum ke-2 Penggugat diatas, bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk menyerahkan objek sengketa dengan harga yang telah disengketakan dan dalam hal ini Tergugat selaku pembeli telah menyerahkan sebahagian uang sebesar Rp.25.000.000,- dari nilai jual beli sejumlah Rp.40.000.000,-, bukti surat P.2 dan T1 serta keterangan para saksi baik yang dihadiri pihak Penggugat dan pihak Tergugat diperoleh fakta sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah terjadinya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat telah mendatangi pihak notaris yang dalam hal ini sebenarnya kewenangan dari PPAT untuk menyelesaikan perjanjian jual beli objek sengketa tersebut akan tetapi pihak Penggugat tidak datang menghadap dengan alasan bahwa seharusnya pihak Tergugat dapat menghadirkan Sandra Dewi mantan istri Penggugat karena tanah sengketa merupakan harta bersama dan hal demikian menurut hemat Majelis oleh karena Tergugat yang dalam hal ini telah beritikad baik untuk menyelesaikan

proses jual beli tanah sengketa sehingga harus mendapat perlindungan hukum dan kesepakatan jual beli tersebut tidak dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa **petitum ke-3** dari Gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-4** dari gugatan penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk menerima pengembalian uang muka sebesar :Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-2 dan ke-3 dari gugatan Penggugat telah dipertimbangkan secara panjang lebar oleh Majelis Hakim dan telah ditolak dimana telah dinyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya dan Tergugat telah beritikad baik dengan mendatangi pihak notaris Dwiana Juliastuti, SH yang dalam hal ini harusnya disebut PPAT, sehingga Penggugat tidak dapat menyerahkan kembali uang muka yang telah diterima dari Tergugat karena kesepakatan jual beli ini tidak dapat dibatalkan sepihak oleh pihak Penggugat, sehingga **petitum ke-4** dari Gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-5** dari gugatan penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk mengembalikan atau menyerahkan surat-surat tanah dan dokumen asli berupa :

1. Asli sertifikat Hak Milik no.923/Kel.Sukabumi atas nama Penggugat ;
  2. Asli Surat Pernyataan kesepakatan cerai ;
  3. Asli turunan Keputusan Pengadilan Negeri Kraksaan Nomor.26/Pdt.G/2008/PN.Kraks tertanggal 27 Mei 2008 ;
  4. Asli surat keterangan beda nama dari kepala desa Dungun
- Kepada Penggugat tanpa syarat apapun, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;



Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah objek sengketa dalam perkara ini belum dapat dinyatakan sah secara yuridis masih diperlukan tindakan hukum selanjutnya agar proses penyerahan objek jual beli dapat diselesaikan dan untuk kepentingan tersebut surat atau dokumen terkait masih diperlukan untuk proses tersebut, sehingga **petitum ke-5** dari Gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-6** dari gugatan penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet, banding atau kasasi, menurut hemat majelis petitum Penggugat tersebut juga tidak beralasan hukum untuk dikabulkan karena tidak memenuhi syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan serta merta sebagaimana diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 54 RV, sehingga **petitum ke-6** dari gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-7**, yang menyatakan menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, akan dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam konpensi dan rekompensi nantinya ;

#### **DALAM REKOMPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekompensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan-pertimbangan dalam Kompensi yang berhubungan dalam Rekompensi ini, diambil alih dan dianggap menjadi pertimbangan dalam Rekompensi ini;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat Rekompensi / Tergugat Kompensi adalah :

1. Bahwa Penggugat Rekompensi / Tergugat Kompensi telah membeli tanah milik Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi yang terletak di Kelurahan Sukabumi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.923/Kel.Sukabumi atas nama Indra Gunawan (Penggugat Kompensi) ;



2. Bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat secara dibawah tangan dengan harga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 16 April 2014 dan Tergugat telah membayar uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya tanggal 12 Mei 2014 dihadapan notaris sebagaimana dalam Surat Pernyataan yang Tergugat tanda tangani ;
3. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2014, Tergugat telah datang menghadap ke Dwiana Juliastuti, SH, notaris di Probolinggo dengan tujuan menindaklanjuti Surat Pernyataan guna melunasi pembayarannya sekaligus dibuat Akta Jual Beli dihadapan notaris, akan tetapi Penggugat tidak datang menghadap di Dwiana Juliastuti, SH, notaris di Probolinggo tersebut ;
4. Bahwa atas ketidakdatangan Tergugat Rekonsensi /Konpensasi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi karena tanah sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi tersebut tidak bisa dibalik nama ;
5. Bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat konpensasi adalah pembeli yang beritikad baik dan bersedia menambah kekurangan pembayaran sejumlah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan rekonsensi diatas, Majelis memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.2 dan P.1 berupa Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 7 Mei 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat konpensasi, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa antara Penggugat Rekonsensi/ tergugat konpensasi dan Tergugat Rekonsensi / penggugat konpensasi telah terjadi kesepakatan untuk melakukan perbuatan jual beli terhadap objek sebidang tanah seluas 300 meter persegi di kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak



milik No.923/Kel.Sukabumi atas nama Indra Gunawan (Penggugat), bukti T.4 dan P.3 dengan nilai sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dimana dalam hal ini Tergugat telah pula menyerahkan uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sesuai bukti T.1 dan P2 sedangkan sisanya Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) akan dilakukan pembayarannya dihadapan notaris paling lama tanggal 12 Mei 2014 dengan ketentuan apabila Tergugat tidak mampu melunasi sisa pembayaran sesuai waktu yang ditentukan, maka uang muka yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat akan hilang/ hangus;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.5 berupa Putusan No.26/Pdt.G/2008/PN.Kab.Prob, Penggugat rekonsensi / Tergugat konsensi menyadari sepenuhnya bahwa Tergugat rekonsensi / Penggugat konsensi telah bercerai dengan istrinya yang bernama Sandra Dewi dan tanah objek jual beli merupakan harta gono gini antara Tergugat rekonsensi / penggugat konsensi dengan Sandra Dewi sebagaimana dibenarkan Penggugat rekonsensi / Tergugat konsensi dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa dalam batas akhir pembayaran untuk pelunasan harga nilai jual beli objek sengketa, berdasarkan keterangan saksi Wakhidatun yang menyatakan bahwa benar Penggugat Rekonsensi / tergugat konsensi telah mendatangi notaris Dwiana Juliastuti, SH, akan tetapi Tergugat rekonsensi/ penggugat konsensi tidak datang menghadap sehingga proses pelunasan dari sisa pembayaran tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat rekonsensi/ Penggugat Konsensi memohon agar Majelis menyatakan perbuatan Tergugat rekonsensi / Penggugat konsensi yang tidak datang menghadap kepada Dwiana Juliastuti, SH , notaris di Probolinggo, adalah perbuatan melawan hukum akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan konsensi diatas yang pada pokoknya menyatakan bahwa para pihak dalam hal ini mengakui dengan sertifikat Hak Milik No.923/Kel.Sukabumi atas nama

Indra Gunawan dan untuk kelanjutan proses pengikatan jual beli tersebut, Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah mendatangi notaris yang dalam hal ini seharusnya PPAT untuk mengisahkan apa yang telah menjadi kesepakatan untuk pengikatan jual beli tanah sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan (bukti T.2 dan P.1);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengingat tanah tersebut adalah harta gono gini antara Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dengan mantan istrinya Sandra Dewi seharusnya secara bersama menyatakan kesepakatannya untuk melepaskan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat rekonpensi / tergugat konpensi dihadapan notaris yang dalam hal ini seharusnya adalah PPAT sebagaimana dalam Surat Pernyataan (bukti T.2 dan P.1) dan hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat rekonpensi / Penggugat konpensi maka apa yang telah disepakati oleh para pihak telah diingkari oleh Tergugat rekonpensi / Penggugat konpensi dan lebih tepat untuk menyatakan Tergugat rekonpensi / Penggugat konpensi telah cedera janji (wanprestasi) bukan melakukan perbuatan melawan hukum, namun mengingat Penggugat rekonpensi / tergugat konpensi adalah orang yang awam hukum, maka dalam hal ini Majelis membetulkan apa yang menjadi petitum kedua dari Penggugat rekonpensi / tergugat konpensi tersebut dan petitum kedua sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga Penggugat rekonpensi / tergugat konpensi yang memohon Majelis untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat rekonpensi / tergugat konpensi dan tergugat rekonpensi / penggugat konpensi atas sebidang tanah terletak di Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik No.923/ Kel.Sukabumi atas nama Indra Gunawan akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam hukum adat untuk jual beli tanah haruslah dipenuhi syarat terang dan tunai yang artinya jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT dan hak milik akan beralih ketika harga jual beli tanah tersebut dilakukan dan selesai pada saat itu juga;

Menimbang, bahwa bukti T.2 dan P.1 merupakan perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya perjanjian pengikatan jual beli akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak yang dalam perkara a quo Tergugat berjanji akan melunaskan sisa pembayaran dari harga jual objek tanah tersebut pada tanggal 12 Mei 2014. Perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat disamakan dengan akta jual beli yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis melihat tanah yang menjadi objek jual beli dalam perkara a quo adalah harta bersama yang untuk melepaskan hak miliknya harus ada persetujuan dari mantan istri Tergugat rekonsensi / Penggugat konpensi yang sampai dengan perkara ini bergulir belum pernah ada bukti kesepakatan dari mantan istri tergugat rekonsensi / penggugat konpensi tersebut dihadapan PPAT sehingga proses jual beli ini belum dapat dikatakan sah, sehingga petitum ke-3 ini dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4 Penggugat rekonsensi/tergugat konpensi yang memohon Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat rekonsensi/tergugat konpensi untuk membayar kekurangan sisa pembayaran pembelian tanah tersebut sebesar Rp.15.000.000,- (limabelas juta rupiah) kepada tergugat Rekonsensi / Penggugat konpensi akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perkara a quo menyangkut wanprestasi yang telah dilakukan oleh tergugat rekonsensi/penggugat konpensi yang dalam hal ini Penggugat rekonsensi dapat menuntut kepada tergugat rekonsensi/penggugat konpensi hal-hal sebagai berikut :

1. Penggugat rekonsensi/tergugat konpensi dapat meminta pemenuhan prestasi dari tergugat rekonsensi/penggugat konpensi ;

2. Penggugat rekonsensi/tergugat konpensi dapat menuntut dan meminta ganti rugi kepada tergugat (sesuai pasal 1267 KUHPerdara) atau ;
3. Penggugat rekonsensi/tergugat konpensi dapat meminta pembatalan perjanjian ;
4. Penggugat rekonsensi/tergugat konpensi dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada tergugat rekonsensi/penggugat konpensi

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.2 dan P.1 yang pada pokoknya diperoleh fakta bahwa atas jual beli sebidang tanah dengan sertifikat Nomor 923/ Kel.Sukabumi, pihak penggugat rekonsensi / tergugat konpensi yang dalam hal ini bertindak sebagai pembeli telah menyerahkan sebahagian uang untuk pembelian tanah tersebut sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran (bukti T.1 dan P2) dan masih terdapat sisa pembayaran sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang masih merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penggugat rekonsensi / tergugat konpensi, dan bila ini pun dibayar tanpa ada nya persetujuan dari mantan istri Tergugat rekonsensi / Penggugat konpensi akan tetap menjadi sia-sia karena keadaan ini belum bisa dinyatakan bahwa jual beli tersebut telah selesai sehingga menurut Majelis Penggugat rekonsensi seharusnya meminta kepada Tergugat rekonsensi untuk menghadirkan mantan istrinya supaya bisa menyatakan persetujuannya melepaskan hak atas tanah tersebut, sehingga petitum tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-5** dari gugatan penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat rekonsensi / penggugat konpensi untuk segera menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat bila perlu dilaksanakan dengan bantuan aparat yang berwenang (Polisi), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa di atas telah Majelis Hakim nyatakan bahwa jual beli objek sengketa berupa tanah darat yang terletak di Kelurahan Sukabumi sesuai dengan sertifikat hak milik nomor 923/Kel.Sukabumi belum bisa

dikatakan sah menurut hukum, a dan oleh karena Tergugat rekonsensi / penggugat kompensi keberatan atas jual beli tanah objek sengketa dan Tergugat rekonsensi/ penggugat kompensi belum menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat rekonsensi / tergugat kompensi maka Penggugat rekonsensi/ tergugat kompensi tidak dapat melakukan sesuatu perbuatan terhadap tanah objek sengketa tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa **petitum** ini dari Gugatan Penggugat rekonsensi / tergugat kompensi haruslah ditolak;

#### **DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi ditolak seluruhnya, maka sudah sepatutnya Penggugat kompensi / tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam gugatan Kompensi dan gugatan rekonsensi yang jumlahnya akan ditentukan dalam diktum putusan dibawah ini;

Memperhatikan Ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

##### **DALAM KOMPENSI**

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

##### **DALAM REKOMPENSI**

- Mengabulkan gugatan rekonsensi sebagian ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat kompensi yang pada tanggal 12 Mei 2014, tidak datang menghadap kepada Dwiana Juliastuti, SH, notaris di Probolinggo adalah merupakan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat kompensi untuk selebihnya ;

##### **DALAM KOMPENSI dan REKOMPENSI**

- Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 649.000,- (enam ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo pada hari SENIN tanggal 6 Oktober 2014 oleh **PUTU AGUS WIRANATA, SH, MH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **FLORENCE KATERINA, SH, MH** dan **ERLINAWATI, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari tanggal Kamis Tanggal 16 Oktober 2014 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **SYAKUR, SH, M.Hum** Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri Probolinggo dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA I



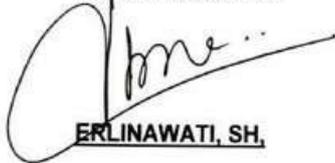
**FLORENCE KATERINA, SH, MH**

HAKIM KETUA MAJELIS



**PUTU AGUS WIRANATA, SH, MH**

HAKIM ANGGOTA II



**ERLINAWATI, SH,**

PANITERA PENGGANTI



**SYAKUR, SH, M.Hum**

Perincian biaya perkara:

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Leges	: Rp.	3.000,-
- ATK	: Rp.	50.000,-
- Ongkos Panggil	: Rp.	495.000,-
- PNBP	: Rp.	45.000,-
- Sumpah	: Rp.	15.000,-
- Redaksi putusan	: Rp.	5.000,-
- <u>Materai putusan</u>	: Rp.	<u>6.000,-</u>
Jumlah	: Rp.	649.000,- (enam ratus empat puluh sembilan Ribu Rupiah) ;