



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

PUTUSAN

Nomor : 162/Pdt/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Noor Kustiyono, Lahir di Kudus, 30 September 1960, laki-laki, swasta, tempat tinggal Desa Burikan Rt.003 Rw. 002 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus ;

Selanjutnya disebut Pembanding semula Tergugat;

Lawan:

Eko Nurrohmad, tempat lahir Kudus, tanggal lahir 26 Juni 1990, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan Guru, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal Desa Loram wetan Rt.005, Rw.004, Kecamatan Jati, kabupaten Kudus, dalam hal memberikan kuasa kepada H. Moh. Jamaah WL, SH, Advokat, beralamat di Jalan Kudus-Jepara KM 9 Ds. Papringan Rt.02 Rw.03, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2019 ;

Selanjutnya disebut Terbanding semula Penggugat ;

Dan

Wiwik Alawiyah, SH, Notaris, Alamat Jl.Gor 189 Wergu Wetan Kec.Kota Kab. Kudus ;

Selanjutnya disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 162/Pdt/2019/PT SMG tanggal 22 Maret 2019 ;
2. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 162/Pdt/2019/PT SMG tanggal 13 Mei 2019 ;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 162/Pdt / 2019/PT SMG tanggal 22 Maret 2019 ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 4 Oktober 2018 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Kds

Halaman 1 Putusan Nomor 162/Pdt/2019/PT SMG



telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah yaitu :
 - a. SHM Nomor 2450 Luas 1080 m² terletak di Desa Loram Wetan Kecamatan Jati Kabupaten Kudus pembelian dari Hasyim bin Jasmo Dasipan dan masih atas nama Hasyim Bin Jasmo Dasipan karena masih dalam proses balik nama, dengan batas- batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : saluran
 - Sebelah Timur : saluran
 - Sebelah Selatan : jalan
 - Sebelah Barat : tanah milik Hasyim (HM 2192) dan Toha

Selanjutnya mohon disebut sebagai -----Obyek Sengketa I

- a. SHM Nomor 2192 seluas 1120 m² terletak di Desa Loram Wetan Kecamatan Jati Kabupaten Kudus pembelian dari Hasim Bin Yasmo Dasipan dan berdasarkan akta jual beli nomor 653/2017 tertanggal 22 Nopember 2017 telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Eko Nurrohmad / Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Sungai
 - Sebelah Timur : tanah milik Yasmo Dasipan
 - Sebelah Selatan : tanah milik Toha Mulayib
 - Sebelah Barat : tanah milik Kasturi – Pardi – Legirah

Selanjutnya mohon disebut sebagai -----Obyek Sengketa II

2. Bahwa Penggugat memperoleh kedua obyek sengketa tersebut melalui proses jual-beli sekalipun Pemilik asal(Hasyim Bin Jasmo Dasipan) adalah kakek Penggugat sendiri.
3. Bahwa pada tanggal 27 September 2017 Penggugat dan Tergugat sepakat mengadakan perjanjian jual-beli terhadap tanah Obyek Sengketa I dan tanah Obyek Sengketa II sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli tertanggal 27 September 2017 di hadapan Turut Tergugat / Notaris Wiwik Alawiyah, SH. beralamat di Jl. Gor Wegu Wetan Kudus dimana Penggugat sebagai Penjual sedangkan Tergugat sebagai Pembeli, dan perjanjian jual beli tersebut belum bisa dinyatakan dalam suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dikarenakan syarat- syarat yang diperlukan untuk jual-beli yang di maksud belum lengkap namun keduanya telah sepakat untuk mengikat diri dalam perjanjian tersebut dengan beberapa ketentuan.
4. Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut antara lain berbunyi biaya balik



nama dan pajak ditanggung oleh Pembeli / Tergugat dan tanah tersebut akan dijual oleh Pihak Tergugat dalam bentuk kavling serta segala biaya yang timbul dalam pengerjaan Kavling baik pengelolaan, pengurangan, pemecahan, balik nama pajak jual-beli dan lain-lain semua juga di tanggung pihak Pembeli / Tergugat.

5. Bahwa adapun tentang harga tanah disepakati sebesar Rp.300.000,- permeter persegisedangkan total luas (HM 2450 dan HM 2192= 2.300 m²) sehingga harga keseluruhan menjadi Rp.690.000.000,- (enam ratus sembilan puluh juta rupiah).

6. Bahwa terkait tehnik pembayaran tanah tersebut sesuai perjanjian dilakukan melalui 3 tahapan masing-masing sebagai berikut :

1. Pembayaran tahap I Rp. 50. 000.000,- tanggal 11 Oktober 2017
2. Pembayaran tahap II Rp.430.000.000,- tanggal 11 April 2018
3. Pembayaran tahapIII Rp.210.000.000,- tanggal 11 Juli 2018

7. Bahwa selanjutnyaTergugat selaku pembeli telah merealisasikan pembayarantanah kepada Penggugat selaku penjual sebagai berikut :

1. Pembayaran tahap I Rp. 50.000.000,- tanggal6 Oktober 2017
2. Pembayaran tahap II Rp. 50.000.000,- tanggal 23 Oktober 2017
3. Pembayaran tahap III Rp. 20.000.000,- tanggal 26 Nopember 2017
4. Pembayaran tahapIV Rp. 25.000.000,- tanggal 29 Desember 2017
5. Pembayaran tahap V Rp. 25.000.000,- tanggal 29 Desember 2017 fee mediator

Total pembayaran Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah).

8. Bahwa sesuai ketentuan perjanjian tersebut (posita 7) Tergugat harus sudahmembayar sebesar Rp.430.000.000,- pada tanggal 11 April 2018 dan ditambah Rp.210.000.000,- pada tanggal 11 Juli 2018namun hingga Gugatan ini diajukan ternyata Tergugat belum juga melakukan pembayaran sesuai tahapan sebagaimana dimaksud sehingga masih memiliki kekurangan pembayaran sebesar Rp.520.000.000,- (limaratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat.

9. Bahwa sesuai point 9 Surat Perjanjian Jual-Beli tersebut menyatakan : bilamana pada tanggal 11 April 2018 jumlah pembayaran belum mencapai Rp.480.000.000,-maka pihak kedua (Tergugat) dikenakan denda sebesar 2,5% perbulan terhitung kekurangan jumlah pembayaran.

10. Bahwa Pembayaran Tergugat yang baru mencapai Rp.170.000.000,- terakhir 11 Desember 2017 sehingga pada tanggal 11 April 2018 belum mencapai jumlah Rp.480.000.000,- maka sesuai ketentuan tersebut seharusnya



Tergugat membayar kekurangan yaitu sebesar Rp.520.000.000,- ditambah denda sebesar 2,5 x Rp.520.000.000,- x 3 bulan sehingga sebesar Rp.39.000.000,- harus dibayarkan pada saat pelunasan 11 Juli 2018.

11. Bahwa Perbuatan Tergugat berupa mengulur-ulur waktu pembayaran pelunasan tanah milik Penggugat sangatlah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat segera menikmati hasil penjualan tanah Obyek Sengketa I dan Tanah Obyek Sengketa II sedangkan Tergugat telah pula menikmati hasil penjualan kavling tanah milik Penggugat berbulan-bulan lamanya.
12. Bahwa oleh karena janji-janji Tergugat untuk melunasi pembayaran tanah Obyek Sengketa I dan tanah Obyek Sengketa II tersebut tidak tepat serta tidak ada lagi harapan terpenuhi janji itu maka Penggugat dengan terpaksa mengakhiri perjanjian jual-beli dengan cara mengajukan pembatalan perjanjian jual-beli tanah Obyek Sengketa I dan tanah Obyek Sengketa II tertanggal 27 September 2017 di hadapan Turut Tergugat.
13. Bahwa sikap Penggugat dalam mengakhiri jual-beli dengan cara pembatalan ini telah mendasarkan keadaan yaitu sudah berulang kali mencari dan menemui Tergugat namun tidak ada solusi sehingga membuat Penggugat khawatir berlarut-larut sampai waktu tak terhitung. Apalagi dalam perjanjian point 11 berbunyi : *"Pihak pertama memberikan tentang waktu kepada pihak kedua sampai tanggal 11 Agustus 2018 untuk dapat melunasi kekurangan tersebut apabila tidak dapat melunasi maka sisa kavling yang belum terjual akan menjadi milik pihak pertama"*. bahwa bunyi perjanjian tersebut sangat ambivalen dimana dalam perjanjian pokok adalah jual-beli dimana Pembeli memiliki kewajiban bayar dengan segenap resiko namun ternyata resiko ketidak mampuan bayar dibebankan kepada Penggugat selaku penjual hal ini menunjukkan adanya cacat yang tersembunyi dan bersifat akal-akalan atau spekulasi penjualan tanah dan ternyata terbukti hingga batas akhir pembayaran tidak juga terlunasi oleh karenanya tepat apabila perjanjian jual-beli tanah dibatalkan.
14. Bahwa disamping itu pula dengan lewatnya waktu pelunasan oleh Tergugat maka Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara yang pada intinya :
 1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
 2. Ada prestasi tetapi tidak sesuai harapan.
 3. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan / perjanjian tidak boleh dilakukan demi tercapainya suatu prestasi.
 15. Bahwa atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat maka Penggugat berhak melakukan /menuntut beberapa hal sebagaimana di atur dalam pasal 1267 KUH Perdata sebagai berikut :
 1. Pemenuhan Perikatan
 2. Pemenuhan Perikatan dengan ganti kerugian
 3. Ganti Kerugian
 4. Pembatalan Perjanjian dengan timbal balik
 5. Pembatalan dengan ganti kerugian
 16. Bahwa Tergugat selaku Pembeli telah menunjukkan iktikad tidak baik kepada Penggugat selaku Penjual hal itu terbukti antara lain :
 1. Tergugat tidak menyampaikan secara terbuka hasil penjualan kavling sejak awal terkait penjualan yang sudah terbayar hal itu sangat merugikan Penggugat karena tidak dapat mengetahui pasti perhitungan pendapatan penjualan
 2. Tergugat sulit di temui
 3. Tergugat menunda pembayaran pelunasan tanpa penjelasan yang pasti sementara harga tanah terus naik
 17. Bahwa untuk menjamin supaya Tergugat tidak mengalihkan tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga maka Penggugat mengajukan permohonan untuk diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah obyek sengketa terletak di Desa Loram Wetan Kecamatan Jati Kabupaten Kudus.
 18. Bahwa untuk menghindari mengulur-ngulur waktu dilaksanakannya putusan ini, maka perlu pula putusan ini dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding *verzet* maupun kasasi.
 19. Bahwa untuk menjamin Tergugat tidak lalai, dalam melaksanakan isi putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*in crahts van gewidjs*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).
 20. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta untuk diselesaikan secara damai namun Tergugat selalu berkelit dan menyulitkan Penggugat sehingga dengan terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Kudus untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum.
- Berdasarkan hal-hal tersebut, selanjutnya penggugat mohon kepada Ketua

Halaman 5 Putusan Nomor 162/Pdt/2019/PT SMG

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

Pengadilan Negeri Kudus/ Majelis hakim Pemeriksa perkara berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi.
3. Menyatakan jual-beli tanah Obyek Sengketa I dan tanah Obyek Sengketa II antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli tertanggal 27 September 2017 dihadapan Turut Tergugat batal atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menyatakan :
 - a. Tanah Obyek Sengketa I sebagaimana SHM Nomor 2450 Luas 1080 m² terletak di Desa Loram Wetan Kecamatan Jati Kabupaten Kudus masih atas nama Hasyim Bin Jasmo Dasipan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : saluran
 - Sebelah Timur : saluran
 - Sebelah Selatan : jalan
 - Sebelah Barat : tanah milik Hasyim (HM 2192) dan Toha
 - b. Tanah Obyek sengketa II sebagaimana SHM Nomor 2192 seluas 1120 m² terletak di Desa Loram Wetan Kecamatan Jati Kabupaten Kudus atas nama Eko Nurrohmah, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Sungai
 - Sebelah Timur : tanah milik Yasmo Dasipan
 - Sebelah Selatan : tanah milik Toha Mulayib
 - Sebelah Barat : tanah milik Kasturi – Pardi – Legirahadalah sah milik Penggugat
5. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2450 atas nama Hasyim bin Jasmo Dasipan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2192 atas nama Eko Nurrohmah kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah Obyek Sengketa I sebagaimana dalam SHM Nomor 2450 dan tanah Obyek Sengketa II sebagaimana dalam SHM Nomor 2192 kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa pembebanan apapun.
7. Menyatakan uang muka pembelian tanah sebesar Rp.170.000.000,- yang telah diterima Penggugat beserta segala tanah urugan sepenuhnya menjadi hak Penggugat.

Halaman 6 Putusan Nomor 162/Pdt/2019/PT SMG

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

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi.

9. Menghukun Tergugat untuk membayar denda keterlambatan melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk setiap hari keterlambatan sejumlah Rp.1.000.000. (satu juta rupiah).

10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara menurut hukum

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex. Aquino et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

Berdasarkan hasil sidang tanggal 8 November 2018 yang mana antara saya dan Penggugat untuk membuat kesepakatan perdamaian ;

Pada hari ini saya menyampaikan atas permintaan penggugat agar saya memberikan tambahan pembayaran sebesar Rp. 250.000.000,- ;

Pembayaran tersebut akan saya serahkan pada tanggal 5 – 12 – 2018 ;

Demikian penyampaian saya pada hari ini bilamana ada hal-hal yang kurang berkenan saya mohon maaf sebesar-besarnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah menjatuhkan putusan tanggal 24 Januari 2019 Nomor : 44/Pdt.G/2018/PN Kds yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tergugat melakukan wan prestasi ;
3. Menghukum tergugat membayar kerugian dan bunga kepada penggugat sebesar Rp. 637.000.000,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) ;
4. Menyatakan sisa kavling yang belum terjual menjadi milik penggugat ;
5. Menyatakan uang muka pembelian tanah sebesar Rp.170.000.000,- yang telah diterima Penggugat menjadi hak Penggugat ;
6. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya ;
7. Menghukum tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp 2.066.000,- (dua juta enam puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa putusan tersebut waktu diucapkan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat, maka putusan tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat dengan relas Nomor : 44/Pdt.G/2018/PN Kds tertanggal 31 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Kds tanggal 7 Pebruari 2019 yang dibuat oleh Budi

Halaman 7 Putusan Nomor 162/Pdt/2019/PT SMG

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)



Harsoyo, S.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kudus yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 44/Pdt.G/2018/PN Kds tanggal 24 Januari 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relas Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Kds pada tanggal 13 Pebruari 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Pebruari 2019 dan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 18 Pebruari 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relas Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Kds tertanggal 20 Pebruari 2019 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 13 Maret 2019 dan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 14 Maret 2019 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relas Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Kds tertanggal 15 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Kds yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kudus kepada pihak-pihak yang berperkara pada tanggal 20 Pebruari 2019 telah diberi kesempatan untuk membaca, meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut serta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 44/Pdt.G/2018/PN Kds tanggal 24 Januari 2019 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tanggal 18 Pebruari 2019 dan surat kontra



memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tertanggal 13 Maret 2019, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Terbanding semula Penggugat ternyata bahwa Terbanding semula Penggugat mempersoalkan masalah jual beli, dimana Pembanding semula Tergugat tidak membantah adanya jual beli antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat yang tertuang dalam surat perjanjian jual beli tanggal 27 September 2017 dihadapan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Notaris Wiwik Alawiyah,SH beralamat di Jl.Gor 189 Wergu Wetan, Kecamatan Kota Kudus, dimana Terbanding semula Penggugat sebagai penjual dan Pembanding semula Tergugat sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Terbanding semula Penggugat mendalilkan Terbanding semula Penggugat adalah milik sah atas dua bidang tanah yaitu SHM Nomor 2450 luas 1080 M2 terletak di Desa Loram Wetan, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus masih atas nama Hasyim Bin Jasmo Dasipan, karena masih proses balik nama dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Saluran ;
- Sebelah Timur : Saluran ;
- Sebelah Selatan : Jalan ;
- Sebelah Barat : tanah milik Hasyim (HM 2192) dan Toha ;

Yang selanjutnya disebut obyek sengketa I

Dan sertifikat Hak Milik Nomor : 2192 seluas 1120 M2 terletak di Desa Loram Wetan Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus pembelian dari Hasim Bin Yasmo Dasipan dengan akta jual beli Nomor 653/2017 tanggal 22 Nopember 2017 telah dibalik nama atas nama Eko Nurrohmah Terbanding semula Penggugat yang batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Sungai ;
- Sebelah Timur : tanah milik Yasmo Dasipan ;
- Sebelah Selatan : tanah milik Toha Mulyib ;
- Sebelah Barat : tanah milik Kasturi - Pardi – Lagirah

Yang selanjutnya disebut obyek sengketa II ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 27 September 2017 Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat sepakat mengadakan jual beli terhadap obyek tanah sengketa I dan obyek tanah sengketa II dihadpan Notaris Wiwik Alawiyah,SH untuk mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut ada beberapa ketentuan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga tanah disepakati Rp.300.000,- per meter persegi yang tanah (Hak Milik 2450 dan Hak Milik 2192 = 2.300 M2) sehingga harga keseluruhan menjadi Rp.690.000.000,- (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) ;

- Bahwa teknis pembayarannya sesuai dengan perjanjian ada 3 (tiga) tahapan

1. Pembayaran tahap pertama I Rp.50.000.000,- tanggal 11 Oktober 2017 ;
2. Pembayaran tahap II Rp.430.000.000,- tanggal 11 April 2018
3. Pembayaran tahap III Rp.210.000.000,- tanggal 11 Juli 2018

- Bahwa selanjutnya Pembanding semula Tergugat selaku pembeli telah membayar kepada Terbanding semula Penggugat sebagai berikut :

1. Pembayaran tahap I Rp. 50.000.000,- tanggal 6 Oktober 2017
2. Pembayaran tahap II Rp. 50.000.000,- tanggal 23 Oktober 2017
3. Pembayaran tahap III Rp. 20.000.000,- tanggal 26 Nopember 2017
4. Pembayaran tahap IV Rp. 25.000.000,- tanggal 29 Desember 2017
5. Pembayaran tahap V Rp. 25.000.000,- tanggal 29 Desember 2017

Jadi total pembayaran Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) ;

- Bahwa sesuai dengan perjanjian pada point 9 bila pada tanggal 11 April 2018 jumlah pembayaran belum mencapai Rp.480.000.000,- maka pihak kedua (Tergugat) dikenakan denda sebesar 2,5 % perbulan terhitung kekurangan jumlah pembayaran ;

- Bahwa pembayaran Pembanding semula Tergugat yang baru mencapai Rp.170.000.000,- terakhir pada 11 Desember 2017, sehingga pada tanggal 11 April 2018 belum mencapai Rp.480.000.000,- , maka seharusnya Pembanding semula Tergugat seharusnya membayar kekurangan yaitu Rp.520.000.000,- ditambah dengan 2,5 % X Rp.520.000.000,- X 3 bulan sehingga sebesar Rp.39.000.000,- harus dibayar pada saat pelunasan tanggal 11 Juli 2018 ;

- Bahwa karena janji janji Pembanding semula Tergugat untuk melunasi pembayaran obyek sengketa I obyek sengketa II, Terbanding semula

Halaman 10 Putusan Nomor 162/Pdt/2019/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mau mengakhiri perjanjian jual beli dengan cara mengajukan pembatalan jual beli pada tanggal 27 September 2017 dihadapan Turut Tergugat ;

- Bahwa Pembanding semula Tergugat dalam jawabannya tidak membantah adanya jual beli antara Terbanding semula Peggugat dengan Pembanding semula Tergugat yang tertung dalam surat perjanjian jual beli tanggal 27 September 2017 dihadapan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Notaris Wiwik Alawiyah,SH di Jl,Gor 189 Wergu Wetan Kecamatan Kota Kudus, Terbanding semula Peggugat sebagai penjual sedangkan Pembanding semula Tergugat sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Terbanding semula Peggugat dan jawaban Pembanding semula Tergugat tersebut diatas yang menjadi pokok permasalahan adalah :

1. Apakah terhadap peristiwa hukum tersebut diatas dapat dikatakan Pembanding semula Tergugat melakukan wanprestasi ;
2. Apakah jual beli tanah sengketa antara Terbanding semula Peggugat dengan Pembanding semula Tergugat dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa permasalahan yang pertama tentang apakah Pembanding semula Tergugat dapat dikatakan melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa permasalahan diatas telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa Pembanding semula Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, bahwa Pembanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam bentuk tidak dipenuhinya seluruh kewajiban dengan dipenuhinya sebagian saja ;

Menimbang, bahwa akibat dari Tergugat dinyatakan wanprestasi pertimbangan Hakim Tingkat Pertama berdasarkan ketentuan pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Tergugat dibebani untuk membayar biaya kerugian dan bunga ;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Terbanding semula Peggugat walaupun tidak diminta penggantian biaya Hakim Majelis Pertama menghitung jumlah kerugian dan bunga yang harus dibayar oleh Pembanding semula Tergugat dimana setiap keterlambatan Pembanding semula Tergugat harus membayar sebesar 2,5 % dikali kekurangan pembayaran yang jumlahnya sampai putusan ini dijatuhkan adalah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sisa pembayaran Rp.520.000.000,- X 2,5 % X 9 bulan = Rp.117.000.000,- jadi yang harus dibayar oleh Pembanding semula Tergugat sebesar Rp.520.000.000,- + Rp.117.000.000,- = Rp.637.000.000,- Pertimbangan diatas oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dibenarkan dan disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, karena putusan Hakim Tingkat Pertama masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan, Putusan Mahkamah Agung RI No.140 K/Sip/1971, tanggal 12 Agustus 1972 ;

Menimbang, bahwa dalam amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petitum yang tidak diminta oleh Terbanding semula Penggugat tentang sisa kapling yang belum terjual menjadi milik Terbanding semula Penggugat yakni amar putusan No.4 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama khusus amar putusan No.4, karena amar putusan tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding terlalu berlebihan dan tidak memenuhi rasa keadilan bagi pihak Pembanding semula Tergugat oleh karena itu amar putusan tersebut tidak dapat dipertahankan ;

Menimbang, bahwa amar putusan yang mengabulkan petitum yang tidak dimintakan oleh Terbanding semula Penggugat adalah merupakan tindakan Majelis Hakim yang mengabulkan melebihi dari yang dituntut nyata-nyata melampaui batas wewenang yang diberikan pasal 178 ayat (3) HIR kepadanya, padahal sesuai dengan prinsip *rule of law*, siapapun tidak boleh melakukan tindakan yang melampaui batas wewenangnya. Hal ini ditegaskan dalam putusan MA No.100 K/sip/1972 ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas putusan Majelis Hakim yang mengabulkan sesuatu yang sama sekali tidak diajukan dalam petitum gugatan Terbanding semula Penggugat nyata-nyata melanggar Azas *Ultra petitum* oleh karena itu harus dibatalkan seperti apa yang dikemukakan dalam putusan MA No.77 K/Sip/1973, tanggal 19 September 1973 putusan harus dibatalkan, karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan sisa kapling tanah sengketa yang tidak diminta dalam petitum gugatan Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan yang kedua tentang pembatalan akta jual beli ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa berdasarkan akta jual beli angka 11 disebutkan apabila Pembanding semula Tergugat tidak



membayar tahapan pertama sebesar Rp.50.000.000,- ditambah denda maka perjanjian menjadi batal ;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan bukti T-2 Pembanding semula Tergugat telah membayar tahapan pertama sejumlah Rp.50.000.000,- pada tanggal 8 Oktober 2017, maka syarat perjanjian batal tidak terpenuhi, oleh karena itu tuntutan membatalkan perjanjian akta jual beli sebagaimana petitum angka 3 gugatan Pembanding semula Tergugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat angka 3 ditolak Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama petitum angka 4, 5 dan 6 gugatan Terbanding semula Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Tingkat Pertama tentang petitum angka 7 gugatan Terbanding semula Penggugat mengabulkan sebatas uang muka Rp.170.000.000,- menjadi milik Terbanding semula Penggugat, sehingga petitum gugatan Terbanding semula Penggugat dapat dikabulkan, sebatas uang muka tidak selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Majelis Tingkat Pertama terhadap petitum angka 8, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat bahwa petitum 8 tersebut ditolak karena tidak dipenuhi pasal 180 HIR, maka petitum 8 putusan ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Terbanding semula Penggugat sudah dipertimbangkan dengan benar dan tepat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu petitum angka 9 gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas petitum, putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan petitum yang tidak diminta oleh Terbanding semula Penggugat terutama amar putusan angka 4, maka putusan Pengadilan Negeri Kudus No.44/Pdt.G/2018/PN Kds tanggal 24 Januari 2019 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dikabulkan sebagian, maka Pembanding semula Tergugat



sebagai pihak yang kalah dalam perkara aquo, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal 1238 KUH Perdata, HIR dan Peraturan Perundang Undangan yang berkaitan dalam perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus No.44/Pdt.G/2018 /PN.Kds tanggal 24 Januari 2019, yang dimintakan banding tersebut ,

Dengan Mengadili Sendiri :

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Pembanding semula Tergugat melakukan wanprestasi ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat membayar kerugian dan bunga kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp.637.000.000,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) ;
4. Menyatakan uang muka pembelian tanah sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang telah diterima Terbanding semula Penggugat menjadi hak Terbanding semula Penggugat ;
5. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Rabu tanggal 8 Mei 2019 oleh kami, I WAYAN SUASTRAWAN,S.H.M.H., Hakim Tinggi selaku Hakim Ketua, JANUARSO RAHARDDJO,S.H.M.H. dan H.ANTONO RUSTONO,S.H.M.H. Hakim-Hakim Tinggi sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 22 Maret 2019 No.162/Pdt/2019/PT SMG dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 15 Mei 2019 oleh kami I WAYAN SUASTRAWAN,S.H.M.H., selaku Hakim Ketua, JANUARSO RAHARDDJO,S.H.M.H. dan DEWA PUTU WENTEN, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 13 Mei 2019 No.162/Pdt/2019/PT SMG tersebut dengan dihadiri oleh Hakim –



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

Hakim Anggota, serta DIYONO,S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh
Kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

JANUARSO RAHARDDJO,S.H.M.H.

I WAYAN SUASTRAWAN,S.H.M.H.

DEWA PUTU WENTEN,S.H.

Panitera Pengganti

DIYONO,S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Materai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp 134.000,00 |

Jumlah Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)