



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

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

**HAJI KARNOTO**, bertempat tinggal di Desa Pangkatrejo RT 001 RW 001, Kecamatan Maduran, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edi Yusuf, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Ruko LTC Blok-B Nomor 25, Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding;

**L a w a n**

**NURUL ASLAMIYAH**, bertempat tinggal di Desa Brondong RT 002 RW 001, Kecamatan Brondong, Kabupaten Lamongan;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Lamongan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 26 April 2015 antara Penggugat (Nurul Aslamiyah) dengan Tergugat (Haji Karnoto) telah terjadi Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan dengan objek: 1 (satu) bidang tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan. Dalam perjanjian yang dibuat oleh Tergugat tersebut Penggugat sebagai Pihak I dan Tergugat sebagai Pihak II;
2. Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut tercantum harga tanah Rp1.933.750.000,00 (satu miliar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan sistem dan pembayaran sebagai berikut:

Halaman 1 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar: Rp1.000.000,00 dibayar tanggal 15 Maret 2015;
  - II. Ikatan Tanda Jadi (ITJ) sebesar: Rp50.000.000,00 dibayar tanggal 26 April 2015;
  - III. Uang Muka sebesar: Rp500.000.000,00 akan dibayar setelah peralihan hak dari Pihak I ke Pihak ke II;
  - IV. Uang muka sebesar: Rp291.300.000,00 dibayar berupa rumah tipe 54 Blok A-I8;
  - V. Sisa pelunasan sebesar: Rp1.091.450.000,00 akan dibayar 1 tahun dari tanggal peralihan hak dari Pihak I ke Pihak II;
3. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2015 Pihak II (Pembeli) telah membayar ikatan tanda jadi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan setelah Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 26 April 2015, Pihak II telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Jadi total pembayaran dari Pihak II kepada Pihak I berjumlah Rp51.000.000,00;
  4. Bahwa setelah Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak dan Pihak II telah membayar ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00, kemudian Pihak II meneliti seluruh isi dari Perjanjian Perikatan Jual Beli secara detail dan barulah Pihak II merasa ada kejanggalan dan ketidak wajaran dalam Perjanjian tersebut. Pihak I merasa telah berbuat khilaf sehingga mau menandatangani Perjanjian yang janggal dan tidak wajar tersebut;
  5. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang lebih buruk akibat kekhilafan Penggugat menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli yang tidak wajar tersebut, maka Penggugat kemudian memberitahukan kepada Tergugat untuk bersama-sama melakukan addendum terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, namun Tergugat tidak menggubrisnya. Oleh karena itu kemudian Penggugat mengirimkan Surat tertanggal 14 Mei 2015 yang isinya tentang Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015. Untuk surat ini pun Tergugat tidak menggubrisnya. Oleh karena itu tiada jalan lain bagi Penggugat selain menyerahkan permasalahan tersebut ke Kantor Pengadilan Negeri Lamongan;
  6. Bahwa kejanggalan dan ketidakwajaran tersebut antara lain:

Halaman 2 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Objek tanah yang akan dijualbelikan tidak jelas yaitu tidak disebutkan Nomor Sertifikatnya, batas-batasnya, Surat Ukurnya, GS nya, atas nama siapa dan sebagainya;
  - b. Sistem dan cara pembayaran sangat merugikan Pihak I (Penjual), terutama dalam hal pembayaran uang muka yang dilakukan setelah peralihan hak dilakukan dan sisanya baru akan dibayarkan 1 (satu) tahun kemudian setelah peralihan hak;
  - c. Uang muka kedua yang dibayarkan berupa rumah tipe 54 Blok A-18, juga tidak jelas letaknya, batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dan sebagainya;
7. Bahwa kejanggalan tersebut di atas jelas melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan melanggar ketentuan-ketentuan mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanah, yaitu:
- a. Melanggar Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) Kitab Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian antara lain adanya suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang;  
Padahal dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 tersebut di atas jelas mengandung cacat pada objek perjanjian, karena objek yang dijadikan jual beli tidak disebutkan Nomor Sertifikatnya, batas-batasnya, Surat Ukurnya, GS nya, atas nama siapa dan sebagainya. Demikian juga objek yang akan dipakai sebagai alat pembayaran jual beli yang berupa rumah tipe 54 Blok A-18, juga tidak jelas letaknya, batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dan sebagainya;
  - b. Melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang jual beli dan peralihan hak atas tanah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya harus melalui Pejabat Yang Berwenang (PPAT) dan tunai artinya harus sudah dibayar secara tunai;
  - c. Melanggar azas umum tentang Perjanjian yaitu azas iktikad baik. Bahwa Pihak II (Tergugat) ditengarai tidak mempunyai iktikad baik dengan membuat isi Perjanjian Perikatan Jual Beli yang sangat merugikan Pihak I (Penggugat) khususnya seperti yang termuat Pasal 3 tentang sistem dan cara pembayaran;

Halaman 3 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



d. Melanggar Pasal 1321 yang berbunyi: Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

8. Bahwa apabila dicermati isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 utamanya Pasal 3 tentang sistem dan cara pembayaran, jelas mengandung cacat hukum yang berat karena melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku seperti yang terurai dalam poin 7a sampai dengan c tersebut di atas. Oleh karenanya patutlah apabila Penggugat mohon ke hadapan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Lamongan untuk berkenan membatalkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 dengan kewajiban bagi Penggugat untuk mengembalikan ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah);
9. Bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang menyebabkan/ menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat, maka patut dan adil apabila Tergugat dihukum membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Bahwa gugatan ini akan dibuktikan dengan bukti-bukti autentik dan saksi-saksi, oleh karena itu patutlah kiranya Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lamongan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengandung cacat hukum;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Mewajibkan bagi Penggugat untuk mengembalikan ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat;
5. Menyatakan agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap semua dalil sebagaimana terurai pada konvensi di atas mohon dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dalam gugatan Penggugat Rekonsvansi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonsvansi dan Tergugat Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonsvansi;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata menguraikan tentang syarat sahnya suatu perjanjian ada 4 syarat:
  - Syarat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
  - Suatu hal tertentu;
  - Suatu sebab yang halal;
4. Bahwa jual beli antara Penggugat dalam Rekonsvansi dengan Tergugat dalam Rekonsvansi telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, atas sebidang tanah yang terletak di jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemgankon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi (25 m x 91 m) dan Tergugat dalam Rekonsvansi juga telah menerima uang muka sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) dan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Desa Kandangsemgankon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan Type 54, Blok A-18 sebagaimana diakui oleh Tergugat dalam Rekonsvansi;
5. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dalam Rekonsvansi dengan Tergugat dalam Rekonsvansi telah sah secara hukum, maka Tergugat Rekonsvansi haruslah dihukum untuk melanjutkan tahapan jual beli sebagaimana tertuang pada perjanjian perikatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dalam Rekonsvansi dengan Tergugat dalam Rekonsvansi tanggal 26 April 2015;
6. Bahwa apabila Tergugat Rekonsvansi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah objek sengketa, maka Penggugat dalam Rekonsvansi dapat melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonsvansi melalui

Halaman 5 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



konsinyasi lewat Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah sengketa;

7. Bahwa apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak mau melaksanakan isi perikatan jual beli Perjanjian Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat dalam Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama sertifikat dan melaksanakan jual beli objek sengketa dihadapan pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
8. Bahwa apabila Penggugat dalam Rekonvensi telah membayar lunas sesuai Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 maka Tergugat dalam Rekonvensi haruslah di hukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi telah didasarkan atas bukti-bukti yang autentik, maka Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Dalam Rekonvensi melakukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi merasa khawatir apabila tanah objek sengketa dipindahtangankan oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada pihak lain, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan melaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi (25 m x 91 m);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Lamongan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 antara Penggugat dalam Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat dalam Rekonvensi selaku Penjual atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi (25 m x 91 m);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa sebagaimana terurai pada posita poin Nomor 2 di atas;

4. Menghukum kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk melanjutkan tahapan perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah objek sengketa, maka Penggugat dalam Rekonvensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di pengadilan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah objek sengketa dari atas nama Tergugat dalam Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi;
6. Menyatakan apabila Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan isi perjanjian perikatan jual beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat dalam Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat dalam Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah objek sengketa dihadapan pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat dalam Rekonvensi melakukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menyatakan apabila Penggugat dalam Rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat dalam Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
9. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lamongan telah memberikan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tanggal 24 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015

Halaman 7 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

#### 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)



antara Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat Rekonvensi selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan tahapan pembayaran Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, maka Penggugat Rekonvensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 346 atas nama Leha di hadapan Pejabat PPAT dan pejabat lain yang berwenang;
- Menyatakan apabila Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Konvensi putusan Pengadilan Negeri Lamongan tersebut telah dibatalkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 402/PDT/2016/PT SBY., tanggal 19 Agustus 2016 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tanggal 24 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan konvensi Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pembanding dengan Terbanding tidak sah;
3. Menyatakan batal Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 yang dibuat Pembanding dengan Terbanding;
4. Menghukum Pembanding untuk mengembalikan uang ikatan tanda jadi sebesar Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Terbanding;
5. Menolak gugatan konvensi Pembanding yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan konvensi Terbanding seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama sebesar Rp1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding pada tanggal 5 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 7 November 2016;

Halaman 9 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 11 November 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Surabaya nyata-nyata telah khilaf dan keliru dalam menerapkan hukum pada putusan *a quo* sehingga menyebabkan amar putusannya juga telah keliru pula;
2. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dalam menerapkan hukum, dalil Termohon Kasasi/Pembanding, di Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Lamongan mengajukan gugatan tentang pembatalan perjanjian perikatan jual beli tanggal 26 April 2015 antara Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah objek sengketa mengandung kecacatan:
  - Karena tanah yang akan dijual belikan tidak jelas yaitu tidak disebutkan Nomor sertifikatnya, batas-batas surat ukurnya GSNya atas nama siapa?;
  - Sistem dan cara pembayarannya sangat merugikan pihak penjual, terutama pembayaran uang muka yang dilakukan setelah peralihan hak dan sisanya akan dibayar satu tahun kemudian setelah;
  - Uang muka ke dua yang dibayarkan berupa rumah tipe 54 Blok A-18, juga tidak jelas letaknya batas-batasnya, atas nama siapa, luasnya dan seterusnya;
  - Gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang petitum gugatannya sebagaimana tertuang pada gugatan Penggugat (mohon dilihat Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 5/Pdt.G/2015/PN Lmg., halaman 5 alinea ke 2);
  - Bahwa, sedangkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya mempertimbangkan permohonan Banding sebagai berikut:

Halaman 10 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



- Dengan meninggalnya Leha pada tahun 2010 maka tanah SHM Nomor 346/Desa Kandangsemangkon, termasuk di dalamnya tanah objek sengketa, menjadi harta peninggalan Leha dan yang berhak mewaris adalah ahli waris Leha yaitu Pembanding dan 2 (dua) saudara kandungnya yang bernama Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati dengan demikian sahnya perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon ic tanah objek sengketa perbuatan hukum tersebut harus melibatkan seluruhnya ahli waris almarhumah Leha (mohon dilihat pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya pada Putusan Nomor 402/PDT/016/PT SBY., halaman 6 alinea 3 dan 4);
  - Bahwa, jika disimak pertimbangan hukum Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut adalah mempertimbangkan kaitan dengan kedudukan ahli waris/masalah waris, akan tetapi amar putusan dari Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili sendiri amar putusannya sama dengan gugatan Penggugat yang menyangkut tentang sah perjanjian perikatan jual beli yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi (mohon dilihat amar putusan perkara *a quo* halaman 9 alinea ke 2);
3. Bahwa, jika memang benar ahli waris Leha yang lain yang bernama Erwin Wahyu Busthomi dengan Anita Ermawati tidak mendapatkan bagian waris tanah objek sengketa dan tanah lain peninggalan Leha yang sebagian telah di jual oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi maka seharusnya yang mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah Erwin Wahyu Busthomi dengan Anita Ermawati yang dirugikan, namun pada kenyataannya tidak dilakukan malah yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lamongan adalah Termohon Kasasi yang telah mendapatkan bagian waris sebagaimana tercatat pada Register perkara Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tentang perjanjian perikatan jual beli hal tersebut membuktikan ke dua saudara dari Termohon Kasasi telah mendapatkan bagian waris masing-masing atas harta peninggalan dari Leha orang tuanya;
4. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim di tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana putusan *a quo* halaman 6 alinea ke 2 dan ke 3 telah keliru dan khilaf dalam menerapkan hukum,



bahwa memang benar tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah sertifikat hak milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon milik Leha dan dengan meninggalnya Leha yang berhak mewarisi adalah ahli waris Leha yaitu Pembanding dan 2 (dua) saudara kandungnya yang bernama Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ermawati, namun tanah objek sengketa yang dijual kepada Tergugat Konvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi telah diadakan pembagian yang pada saat perjanjian perikatan jual beli dibuat sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon dalam proses pemecahan untuk dibagi menjadi 2 (dua) sebagian bagian dari Anita Ermawati yang kemudian dijual kepada Dr. Rosyidi, sedangkan yang sebagian bagian dari Nurul Aslamiyah (Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi) dijual kepada H. Karnoto (Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi), sebagaimana surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 sedangkan saudara dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang bernama Erwin Wahyu Busthomi tidak mendapat bagian tanah objek sengketa namun mendapat bagian tanah pekarangan beserta bangunan rumah yang dahulu ditempati Leha, suaminya dan anak-anak yang sekarang dijadikan rumah toko (Ruko) yang terletak di Desa Blimbing, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, sehingga tanah objek sengketa yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Desa Kandangsemangkon dibagi menjadi 2 (dua) bagian sebagian hak dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sebagian hak dari Anita Ermawati saudara dari Termohon Kasasi;

5. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi di Tingkat Banding sebagaimana putusan *a quo* halaman 6, alinea ke 5 yang menyatakan selama dalam persidangan ternyata tidak ada bukti-bukti yang menyatakan bahwa atas harta peninggalan almarhumah Leha yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 236/Desa Kandangsemangkon, telah dilakukan pembagian waris dan tanah objek sengketa merupakan bagian waris untuk Pembanding, fakta demikian membuktikan bahwa tanah objek sengketa merupakan harta warisan yang belum dibagi waris dan Pembanding bukan satu-satunya orang yang berhak atas tanah objek sengketa, adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru, karena bagian dari saudara Pembanding/Termohon Kasasi yang bernama Anita Ermawati yang tercatat pada sertifikat Hak Milik Nomor 236/Desa



Kandangsemangkon justru telah dijual lebih dulu kepada Dr. Rosyidi sejak sebelum bagian dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dijual kepada Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi (H. Karnoto) sebagaimana surat perjanjian perikatan jual beli yang dibuat pada tanggal 26 April 2015 yang ditandatangani bersama yang kemudian timbul sengketa;

6. Bahwa, Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum hal tersebut sebagaimana pertimbangan dalam perkara *a quo* halaman 6 alinea ke 6 jika tanah objek sengketa belum dibagi waris dan penjualannya tanpa mendapat persetujuan dari Erwin Busthomi dengan Anita Ermawati saudara dari Termohon Kasasi maka tidak hanya Pemohon Kasasi yang tidak bersedia untuk membeli tanah objek sengketa, tetapi Termohon Kasasi juga tidak berani untuk menjual tanah objek sengketa karena selain Termohon Kasasi masih mempunyai 2 (dua) saudara lagi, hal tersebut dijual oleh Termohon Kasasi karena ke dua saudara dari Termohon Kasasi telah mendapatkan bagian masing-masing;
7. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana putusan *a quo* halaman 7 alinea pertama adalah telah salah dan keliru dalam menerapkan karena perjanjian perikatan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi atas sebagian tanah objek sengketa hanyalah merupakan tanda jadi sehingga belum melibatkan ahli waris, dan bukan merupakan Akta jual beli, dan perjanjian perikatan jual beli dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi hanya merupakan perjanjian awal karena uang pembelian atas harga tanah objek sengketa belum lunas, sedangkan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi akan dibuat setelah uang pembelian lunas dan hal tersebut akan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan harus melibatkan ahli waris dengan dilengkapi dengan surat keterangan waris yang dibuat oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat;
8. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim di tingkat Banding Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum hal tersebut sebagaimana terurai pada putusan *a quo* halaman 7 alinea ke dua, justru sebaliknya Pemohon Kasasi telah tahu kalau sebagian tanah objek sengketa adalah telah menjadi bagian dari Termohon Kasasi karena telah diadakan pembagian waris sehingga



Pemohon Kasasi bersedia membeli, selain itu yang menawarkan adalah keluarga dari Termohon Kasasi sendiri dan letak tanah objek sengketa adalah berdampingan dengan perumahan milik Pemohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi sangat tahu kalau tanah objek sengketa yang dibeli oleh Pemohon Kasasi adalah milik Termohon Kasasi, sedangkan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dikatakan tidak sah padahal jauh sebelum sebagian tanah objek sengketa dibeli oleh Pemohon Kasasi, sebagian telah dijual terlebih dahulu oleh saudaranya Termohon Kasasi yang bernama Anita Ermawati kepada Dr. Rosyidi yang merupakan bagiannya dan Pemohon Kasasi berani membeli sebagian tanah objek sengketa karena sebagian telah dibeli lebih dulu oleh Dr. Rosyidi, dan yang sebagian adalah milik Termohon Kasasi;

9. Bahwa, telah keliru dan salah menerapkan hukum jika pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding di Surabaya dalam perkara *a quo* halaman 7 alinea 3, justru pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Lamongan yang mempertimbangkan tentang sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata telah tepat, benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum karena perjanjian perikatan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi yang dibuat dan ditandatangani bersama pada tanggal 26 April 2015 terhadap tanah objek sengketa yang dijual oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi merupakan bagiannya, sehingga perjanjian perikatan jual beli yang dibuat oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tersebut adalah sah menurut hukum;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat bukanlah ahli waris lainnya yang tidak setuju atas tindakan Penggugat sebagai ahli waris yang mengadakan Perjanjian Perikatan Jual Beli, tetapi Penggugat adalah pelaku pembuat Perjanjian Perikatan Jual Beli yang ingin membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Tergugat. Oleh sebab itu yang harus dipertimbangkan adalah alasan-alasan sah yang dapat membenarkan pembatalan, ternyata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan fakta persidangan dapat diketahui syarat-syarat sahnya pembuat perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata terpenuhi sehingga tidak dapat dibenarkan adanya pembatalan karena perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya;

- Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (surat bukti bertanda P-1) belum merupakan perjanjian jual beli tanah tetapi harus dipatuhi, untuk kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli sesuai peraturan perundang-undangan setelah tahap pembayaran yang disebutkan dalam Perjanjian Perikatan diikuti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Haji Karnoto dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 402/PDT/2016/PT SBY., tanggal 19 Agustus 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tanggal 24 Maret 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HAJI KARNOTO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 402/PDT/2016/PT SBY., tanggal 19 Agustus 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2015/PN Lmg., tanggal 24 Maret 2016;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 antara Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat Rekonvensi selaku Penjual atas sebidang tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
3. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan tahapan pembayaran Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015 atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan;
4. Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima sisa pembayaran jual beli atas tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, maka Penggugat Rekonvensi dapat melakukan pembayaran melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Lamongan dan bukti pelunasan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 26 April 2015, maka Penggugat Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonvensi untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 346 atas nama Leha di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang berwenang;
6. Menyatakan apabila Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga pembelian maka Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya haruslah dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 2.275 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Jalan Dandles/Jalan Kramat Jaya Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 16 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2017, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.  
LL.M.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Halaman 17 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017

#### 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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 18 dari 18 hal. Put Nomor 707 K/Pdt/2017