



**PUTUSAN**  
Nomor 2053 K/Pdt/2019

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

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

**DANIS DWI UTOMO**, bertempat tinggal di Jalan Suryonegaraan Nomor 38 RT.033/RW.008, Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prajaka Sindung Jaya, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Kaliurang KM 6 Pandega Maharsi Nomor 8, Caturtunggal Depok, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2019; Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**Ny. GITO PAWIRO alias MURSILAH**, bertempat tinggal di Pasekan Kidul RT.01/RW.01 Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anteng Pambudi, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Empu Gandring IV UH V/21 Kota Yogyakarta 55161, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2019; Termohon Kasasi;

**D a n**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**, berkedudukan di Jalan Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Sleman, yang diwakili oleh Drs Suwito, S.H., M.Kn., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhun Nugraha, S.H, M.Hum., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2017;

*Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019*



Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

I. Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Februari 2015 atas objek benda tidak bergerak berupa sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur, gambar terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, terdaftar atas nama pemegang hak nyonya Gito Pawiro/Tergugat, yang mana objek jual beli tersebut merupakan hasil turun waris dan pecah waris dari bidang tanah sebagaimana termaktub pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Balecatur atas nama Gito Pawiro adalah sah dan mengikat bagi Penggugat maupun Tergugat, serta terhadapnya dapat dilaksanakan proses formil administrasi balik nama sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia melalui Turut Tergugat;
3. Menyatakan seluruh nota toko dan kwitansi bukti serah terima uang dari Penggugat kepada Tergugat maupun Ny. Rohyani, Tn. Sukarjo dan Ny. Asih, yang atas perintah Tergugat berlaku sebagai kuitansi pembayaran yang sah harga objek jual beli dari Penggugat kepada Tergugat atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), atas nama Nyonya Gito Pawiro/Tergugat;
4. Memerintahkan Penggugat selambat-lambatnya dalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pengadilan Negeri Sleman membacakan putusan

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini untuk melunasi kekurangan pembayaran harga transaksi jual beli kepada Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana termaktub pada Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman atas nama nyonya Gito Pawiro/Tergugat sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- a. Harga tanah objek perikatan jual beli seluas 153 m<sup>2</sup> x Rp2.150.000,00 = Rp328.950.000,00;
- b. Uang yang sudah dibayarkan/diserahkan oleh Penggugat = Rp276.400.000,00;
- c. Membayar sewa tanah 2 (dua) tahun 2009-2010 = Rp975.000,00 x 2 = Rp1.950.000,00;
- d. Membayar sewa tanah 3 (tiga) tahun 2011-2013 = Rp1.500.000,00 x 3 = Rp4.500.000,00;
- e. Membayar sewa 14 (empat belas) tahun 2014-2027 = Rp1.500.000,00 x 14 = Rp21.000.000,00;
- f. Total membayar sewa tanah sampai dengan tahun 2009-2027 = Rp27.450.000,00;

Total uang yang sudah dibayarkan/diserahkan Penggugat dipotong uang sewa adalah sebesar Rp276.400.000,00 dikurangi Rp27.450.000,00 = Rp248.950.000,00 (dua ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

Sedemikian kekurangan Penggugat untuk pelunasan transaksi jual beli atas objek perikatan jual beli adalah Rp328.950.000,00 dikurangi Rp248.950.000,00 = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

5. Menyatakan putusan ini menurut hukum berlaku pula sebagai Akta Jual Beli atas transaksi jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual terhadap objek benda tidak bergerak milik Tergugat berupa sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur, terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping,

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sleman, terdaftar atas nama pemegang hak Nyonya Gito Pawiro/Tergugat, sedemikian Akta Jual Beli tersebut di atas dapat dipergunakan untuk mengurus proses formil administrasi balik nama sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia melalui Turut Tergugat;

6. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat asli dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur, seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, terdaftar atas nama pemegang hak nyonya Gito Pawiro/Tergugat, untuk selanjutnya dilakukan proses formil administrasi balik nama kepada Penggugat, sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia melalui Turut Tergugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini *a quo* telah memperoleh kekuatan hukum yang bersifat tetap;
7. Mewajibkan serta memerintahkan kepada Turut Tergugat sepanjang segala persyaratan peralihan hak sudah terpenuhi, untuk melaksanakan proses formil administrasi balik nama atas objek jual beli tersebut (Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur seluas 153 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman) dari terdaftar atas nama pemegang hak Tergugat menjadi terdaftar atas nama pemegang hak Penggugat, sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia selambat-lambatnya di dalam 21 (dua puluh) hari kalender, terhitung sejak putusan perkara ini *a quo* telah memperoleh kekuatan hukum yang bersifat tetap;
8. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, selambat-lambatnya didalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan perkara ini *a quo* telah memperoleh kekuatan hukum yang bersifat tetap, menyerahkan objek jual beli *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong, yang apabila perlu maka penyerahan itu dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat Negara;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan perkara ini ketika telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), kendati terhadapnya diajukan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum apapun;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. Subsidair

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut hukum dan keadilan;

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

Dalam Eksepsi:

- A. *Exceptio premtoria*;
- B. *Exceptio obscur libel*;
- C. *Error in persona (exceptio plurium litis consortium)*;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

- Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum sebidang tanah milik Tergugat Asal/Penggugat Rekonvensi, yakni Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 08986, yang terletak di Desa Balecat, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Surat Ukur tanggal 4/8/2016, Nomor 01431/Balecat/2016, dengan luas tanah 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), dengan batas-batas tanah saat ini sebagai berikut:
  - a) Sebelah Utara tanah milik Wantini;
  - b) Sebelah Timur tanah milik Supangat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Sebelah Selatan Jalan Raya Jogja-Wates;  
d) Sebelah Barat tanah milik Sartini;  
Adalah milik Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
  4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
  5. Menghukum Tergugat Rekonvensi secara tunai ganti kerugian, baik materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp104.000.000,00 (seratus empat juta rupiah);
  6. Menyatakan secara hukum bahwa tidak sah pemilikan, penguasaan serta pengelolaan tanah yang menjadi objek sengketa, baik oleh Tergugat Rekonvensi dan atau oleh pihak-pihak lain yang mendapatkan hak akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi;
  7. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan atau siapa saja yang mendapatkan hak akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, untuk menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa beban hukum di atasnya, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;
  8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dijalankan oleh Tergugat Rekonvensi;
  9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang bentuk dan jenisnya akan Penggugat Rekonvensi susulkan kemudian;
  10. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
  11. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 277/Pdt.G/2017/PN.Smn., tanggal 16 Mei 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

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

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.790.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 116/PDT/2018/PT.YYK., tanggal 10 Desember 2018, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 277/Pdt.G/2017/PN.Smn., tanggal 16 Mei 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili sendiri:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi – Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, dan untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 Januari 2019, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Januari 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 277/Pdt.G/2017/PN.Sm., *juncto* Nomor 116/Pdt/2018/PT.YYK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Januari 2019;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi pada tanggal 1 Februari 2019, kemudian Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 12 Februari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 29 Januari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini,

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019

#### 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

Pemohon Kasasi meminta agar:

I. Dalam Konvensi:

Primair:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 116/PDT/2018/PT.YYK., tertanggal 10 Desember 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 277/Pdt.G/2017/PN.Smn., tertanggal 16 Mei 2018;

Mengadili sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Februari 2015 atas objek benda tidak bergerak berupa sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur, Gambar terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, terdaftar atas nama pemegang hak Nyonya Gito Pawiro/Tergugat, yang mana objek jual beli tersebut merupakan hasil turun waris dan pecah waris dari bidang tanah sebagaimana termaktub pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Balecatur atas nama Gito Pawiro, adalah sah dan mengikat bagi Penggugat maupun Tergugat, serta terhadapnya dapat dilaksanakan proses formil administrasi balik nama sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia melalui Turut Tergugat;
3. Menyatakan seluruh nota toko dan kwitansi bukti serah terima uang dari Penggugat kepada Tergugat maupun Ny. Rohyani, Tn. Sukarjo dan Ny. Asih yang atas perintah Tergugat berlaku sebagai kuitansi pembayaran yang sah harga objek jual beli dari Penggugat kepada Tergugat, atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli sebagaimana terurai dalam SHM Nomor

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019

**Disclaimer**

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



8986/Balecatutur seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama Nyonya Gito Pawiro/Tergugat;

4. Memerintahkan Penggugat selambat-lambatnya dalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pengadilan Negeri Sleman membacakan putusan perkara ini, untuk melunasi kekurangan pembayaran harga transaksi jual beli kepada Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana termaktub pada Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatutur, seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), terletak di Desa Balecatutur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, atas nama Nyonya Gito Pawiro/Tergugat sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah); dengan rincian sebagai berikut:

- Harga tanah objek perikatan jual beli seluas 153 m<sup>2</sup> x Rp2.150.000,00 = Rp328.950.000,00;
- Uang yang sudah dibayarkan/diserahkan oleh Penggugat = Rp276.400.000,00;
- Membayar sewa tanah 2 (dua) tahun 2009-2010 = Rp975.000,00 x 2 = Rp1.950.000,00;
- Membayar sewa tanah 3 (tiga) tahun 2011-2013 = Rp1.500.000,00 x 3 = Rp4.500.000,00;
- Membayar sewa 14 (empat belas) tahun 2014-2027 = Rp1.500.000,00 x 14 = Rp21.000.000,00;
- Total membayar sewa tanah sampai dengan tahun 2009-2027 = Rp27.450.000,00;

Total uang yang sudah dibayarkan/diserahkan Penggugat dipotong uang sewa adalah sebesar Rp276.400.000,00 dikurangi Rp27.450.000,00 = Rp248.950.000,00 (dua ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

Sedemikian kekurangan Penggugat untuk pelunasan transaksi jual beli atas objek perikatan jual beli adalah Rp328.950.000,00 dikurangi Rp248.950.000,00 = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019



5. Menyatakan putusan ini menurut hukum berlaku pula sebagai Akta Jual Beli atas transaksi jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual, terhadap objek benda tidak bergerak milik Tergugat berupa sebidang tanah seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur, terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, terdaftar atas nama pemegang hak nyonya Gito Pawiro/Tergugat, sedemikian Akta Jual Beli tersebut di atas dapat dipergunakan untuk mengurus proses formil administrasi balik nama sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia melalui Turut Tergugat;
6. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat asli dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur, seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, terdaftar atas nama pemegang hak Nyonya Gito Pawiro/Tergugat, untuk selanjutnya dilakukan proses formil administrasi balik nama kepada Penggugat sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia melalui Turut Tergugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini *a quo* telah memperoleh kekuatan hukum yang bersifat tetap;
7. Mewajibkan serta memerintahkan kepada Turut Tergugat sepanjang segala persyaratan peralihan hak sudah terpenuhi, untuk melaksanakan proses formil administrasi balik nama atas objek jual beli tersebut (Sertifikat Hak Milik Nomor 8986/Balecatur seluas 153 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman), dari terdaftar atas nama pemegang hak Tergugat menjadi terdaftar atas nama pemegang hak Penggugat, sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia selambat-lambatnya di dalam 21 (dua puluh) hari kalender terhitung sejak putusan perkara ini *a quo* telah

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019



memperoleh kekuatan hukum yang bersifat tetap;

8. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, selambat-lambatnya didalam 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan perkara ini *a quo* telah memperoleh kekuatan hukum yang bersifat tetap, menyerahkan objek jual beli *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong yang apabila perlu maka penyerahan itu dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat Negara;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan perkara ini ketika telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
10. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) kendati terhadapnya diajukan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum apapun;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

II. Dalam Rekonvensi

Primair:

1. Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara pada Penggugat Rekonvensi;

Subsida:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Lebih subsidair

Namun apabila Majelis Hakim yang terhormat pemeriksa perkara *a quo* mempunyai pendapat lain, maka Pemohon Kasasi bermohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 29 Januari 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 12 Februari 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa pokok sengketa dalam perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat adalah berupa objek sengketa hak atas tanah SHM Nomor 0896/Balecatur, luas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi), Surat Ukur Nomor 01431/Balecatur 2016, tanggal 4 Agustus 2016, atas nama Tergugat, yang berasal pecahan dari SHM Nomor 1230/Balecatur, atas nama Gito Pawiro;
- Bahwa untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat sebagaimana didalilkan Penggugat harus dilakukan dengan terang dan tunai, dan bagi tanah yang sudah bersertifikat/terdaftar wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 tentang Pendaftaran Tanah, dan pembayaran angsuran uang sewa tidak bisa demi hukum menjadi angsuran jual beli atas tanah;
- Bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, sementara Tergugat mampu membuktikan dalil bantahannya bahwa tidak terbukti adanya jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan penerimaan uang oleh Tergugat sebesar Rp180.400.000,00 (seratus delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah) adalah merupakan pinjaman uang oleh Tergugat kepada Penggugat, dengan demikian maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019

### Disclaimer

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



tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DANIS DWI UTOMO tersebut, harus ditolak;

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

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

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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

*Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019*





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

Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, Ketua Majelis,  
Ttd/. Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.  
Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M.

Panitera Pengganti,  
Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.  
Biaya Kasasi:  
1. Meterai ..... Rp 6.000,00  
2. Redaksi ..... Rp 10.000,00  
3. Administrasi Kasasi..... Rp484.000,00 +  
Jumlah ..... Rp500.000,00

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

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
**NIP. 19621029 198612 1 001**

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2019