



PUTUSAN
Nomor 3260 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Drs. IMRON ROSYADI alias IMRON ROSADI**, bertempat tinggal di Dusun Jabung RT 01 RW 01, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar;
2. **ULFAH ANISWATI**, bertempat tinggal di Dusun Jabung RT 01 RW 01, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, keduanya dalam hal ini memberi Kuasa kepada Mohammad Siswoyo, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum "ADIL", berkantor di Jalan Gus Dur Kawasan Pertokoan Simpang Tiga, Blok E-16 (atas) Jombang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n

SHOLECHODIN alias SOLEHUDIN alias SHOLEKUDIN, bertempat tinggal di RT 001 RW 001, Dusun Jabung Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arsita Lovy Herwanto, S.H., Advokat, berkantor di RT 01/RW 04, Kunir, Wonodadi, Kabupaten Blitar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2016; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) KABUPATEN BLITAR, berkedudukan di Jalan Achmad Yani Nomor 30, Kota Blitar;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan Pengadilan Negeri Blitar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat 1 adalah pemilik sah sebidang tanah sawah (pertanian) Persil Nomor 19^a SII luas 0,375 Ha (3750 M²) Buku C Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar Nomor 1151 terletak di Dusun Jabung, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, atas nama Imron Rosyadi beralamat di Dusun Jabung, RT 01 RW 01, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar; Sertifikat Hak Milik Nomor 114 Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, atas nama Pemegang Hak Imron Rosadi Gambar Situasi Nomor 429/1989 tertanggal 28 Maret 1989, luas 3770 M²;
2. Bahwa adapun batas-batas tanah sawah (tanah pertanian) termaksud di atas pada posita angka 1 secara fisik adalah :
 - Sebelah Utara tanah milik Bu Kunti : mbah Remik;
 - Sebelah Timur tanah milik alm. Jaenuri/Bu Rodyah;
 - Sebelah Selatan tanah milik Dewi Wurliam (Khoiron);
 - Sebelah Barat tanah milik alm. Kayudi/Gamut;
3. Bahwa pada 9 April 2003 antara Penggugat diajak melakukan transaksi jual beli tanah sawah oleh Tergugat 1 di rumah Perangkat Desa Jabung (Bapak Kepala Desa), yang waktu itu di rumah Bapak Kepala Desa tersebut, ternyata sudah ada Tergugat 2, beserta orang-orang lain, kemudian disitu dilakukan pembicaraan tentang jual beli tanah sawah termaksud pada posita angka 1 di atas, serta hingga sampai pembayaran. Dan pada saat itu secara resmi dan secara sadar tanpa adanya tipu menipu serta tanpa adanya paksaan atau pengaruh penekanan dari pihak manapun, Penggugat dan Tergugat 1 melakukan ikatan jual beli atas tanah sawah (tanah pertanian) milik Tergugat, termaksud pada posita angka 1 dan sesuai batas-batas fisik tertuang pada posita angka 2 dalam gugatan *a quo*. pada saat itu pula Penggugat melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat 1 yang kemudian segala pembuatan Surat Pernyataan Jual Beli dan Kwitansi, tanda serah terima uang yang dibuat oleh Tergugat 1 serahkan kepada Penggugat;
4. Bahwa pada perikatan yang dibuat sendiri oleh Tergugat tertanggal 9 April 2003 termaksud pada posita angka 3 di atas adalah sebagai dasar transaksi jual beli atas obyek jual beli termaksud di posita 1 dan 2 di atas, telah diketahui oleh Kepala Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar. Dan juga telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat. Bahkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli termaksud Tergugat 2 (Istri Tergugat 1) ikut menyetujui dengan bukti yang bersangkutan telah membubuhkan tanda

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 3260 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)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan dalam Surat Pernyataan Jual Beli;

5. Bahwa oleh karena ketika dalam transaksi jual beli tanah sawah termaksud dalam posita angka 4 di atas Penggugat telah membayar lunas sebesar Rp91.000.000,00 (sembilan puluh satu juta rupiah), maka sejak peristiwa terjadinya transaksi jual beli pada tanggal 9 April 2003 Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara terang-terangan, serta secara kontan telah menyerahkan tanah sawah (tanah pertanian) sebagai obyek jual beli termaksud kepada Penggugat, berupa penyerahan sertifikat hak milik atas obyek jual beli tanah sawah, obyek jual beli termaksud pada posita angka 1 dan seketika itu pula Penggugat mulai mengelola tanah sawah (tanah pertanian) termaksud; Bahwa terhitung sejak diserahkan tanah sawah (tanah pertanian) sebagai obyek jual beli termaksud kepada Penggugat oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 tanggal 9 April 2003. Penggugat telah mengelolanya (*nggarap*) dengan baik serta benar, namun ketika Penggugat mengajak Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat 2) untuk melanjutkan transaksi, menyempurnakan jual beli tanah sawah (tanah pertanian) sebagai obyek jual beli termaksud, menjadi lebih formal lagi (mengajak ke PPAT membuat akta jual beli hingga ke peralihan hak), Tergugat 1 selalu menunda-nunda yang tidak ada batas ketentuannya; Bahwa sudah beberapa kali Penggugat, serta Penggugat minta bantuan mengajak Tergugat 1 untuk melakukan atau membuat akta jual beli atas obyek jual beli tanah pertanian (sawah) termaksud pada posita angka 1 dalam perkara *a quo*, namun hingga sekarang tidak bersedia. Dan yang jelas Tergugat 1 telah ingkar janji kepada Penggugat, hingga Penggugat telah menderita kerugian atas perbuatan ingkar yang dilakukan oleh Tergugat 1 serta Tergugat 2;
6. Bahwa yang pasti akibat perbuatan ingkar yang telah dilakukan oleh Tergugat 1 serta Tergugat 2, tidak mau melaksanakan, bersedia diajak membuat akta jual beli kemudian dilanjutkan peralihan hak (*leevering*) atas obyek jual beli tanah pertanian (sawah) termaksud pada posita angka 1 dalam perkara *a quo*, Penggugat menderita kerugian dalam hal:
 6. 1. Penggugat secara hukum belum menjadi pemilik atas obyek jual beli (tanah pertanian/sawah) yang telah terbeli Penggugat secara lunas;
 6. 2. Penggugat secara ekonomis tidak dapat memanfaatkan sertifikat hak milik untuk dijaminkan ke Bank, apabila sudah menjadi sertifikat hak milik atas nama Penggugat, atau artinya apabila Penggugat akan melakukan upaya peralihan hak maka upaya itu terhalang dengan status kepemilikan yang belum jelas;

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 3260 K/Pdt/2017



7. Bahwa kemudian saat waktu untuk proses (penyempurnaan transaksi jual beli) lebih lanjut yang telah dijanjikan Tergugat kepada Penggugat yaitu:
 7. 1. Ketika Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp91.000.000,00 (sembilan puluh satu juta rupiah) yang Tergugat 1 berjanji dalam waktu 3 (tiga) bulan kedepan setelah pembayaran lunas, maka Penggugat dan Tergugat 1 serta Tergugat 2 akan segera membuat, memproses akta jual beli atas obyek jual beli termaksud atau saat ini menjadi (termaksud) obyek sengketa pada perkara *a quo*, namun Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah ingkar;
 7. 2. Penggugat berturut-turut secara sendiri maupun secara meminta bantuan orang lain datang ke pada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mengajak melakukan memproses akta jual beli atas obyek jual beli termaksud namun Tergugat 1 khususnya tidak bersedia;
8. Bahwa pada hingga saat komunikasi Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah putus, dan Tergugat 1 tidak bersedia untuk ditemui membahas urusan akta jual beli, peralihan hak atau membahas jual beli atas tanah pertanian (sawah) sebagai obyek jual beli termaksud atau dalam perkara ini sebagai obyek sengketa. Oleh karenanya jalan satu-satunya menurut hemat Penggugat adalah Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji ke Pengadilan Negeri Blitar;
9. Bahwa pada perkara *in casu*, Penggugat sengaja melibatkan atau memasukkan Badan Pertanahan Kabupaten Blitar sebagai pihak (Turut Tergugat), karena:
 9. 1. Dikemudian hari apabila Pengadilan Negeri Blitar telah mengesahkan pernyataan jual beli yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat 1 yang telah disetujui oleh Tergugat 2, atas obyek sengketa dalam perkara *in casu*, maka Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar memiliki alasan untuk tunduk terhadap putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Blitar;
 9. 2. Pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat 2) di Pengadilan Negeri Blitar, agar dapat diketahui serta dapat fahami oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar;
 9. 3. Agar upaya hukum yang Penggugat ajukan, pada perkara ini nantinya tidak menemui jalan buntu, justru terjadi banyak friksi, khususnya friksi hukum;
10. Bahwa tindakan ingkar yang telah dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 selama ini sangat merugikan Penggugat, oleh karenanya, untuk menghindari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak mengolor-olor waktu dalam melaksanakan isi putusan pengadilan nanti, maka wajar apabila Tergugat 1 dan Tergugat 2, secara sendiri-sendiri dan atau secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melaksanakan, membuat akta jual beli kemudian dilanjutkan peralihan hak (*leevering*) atas obyek jual beli tanah pertanian (sawah) termaksud pada posita angka 1 dalam perkara *a quo*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan syah menurut hukum jual beli atas tanah sawah (tanah pertanian) milik Tergugat, termaksud pada posita angka 1 dan sesuai batas-batas fisik tertuang pada posita angka 2 dalam gugatan *a quo*, yang telah dibayar lunas oleh Penggugat, dan yang telah dikuasai oleh Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), dalam transaksi jual beli atas obyek sengketa pada perkara *a quo*;
5. Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melaksanakan, meningkatkan, melanjutkan penyempurnaan jual beli dengan Penggugat; membuat Akta Jual Beli yang kemudian melakukan penyerahan hak atas tanah sawah (*leevering*) sebagai obyek jual beli dalam perikatan jual beli yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2;
6. Memerintahkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Blitar, untuk membuat, melaksanakan peralihan hak, pencatatan pada Sertifikat Hak Milik atas tanah sawah (Pertanian) Persil Nomor 19^a SII luas 0,375 Ha (3750 M²) Buku C Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar Nomor 1151 terletak di Dusun Jabung, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, atas nama Imron Rosyadi beralamat di Dusun Jabung, RT 01 RW 01, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar; Sertifikat Hak Milik Nomor 114, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, atas nama Pemegang Hak Imron Rosadi Gambar Situasi Nomor 429/1989 tertanggal 28 Maret 1989, luas 3770 M². kepada Penggugat yaitu Sholehodin alias Solehudin alias Sholehudin;
8. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara sendiri-sendiri dan atau secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 3260 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

Penggugat sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melaksanakan, membuat akta jual beli kemudian dilanjutkan peralihan hak (*leevering*) atas obyek jual beli tanah pertanian (sawah) termaksud pada posita angka 1 dalam perkara *a quo*;

9. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat 1 dan Tergugat 2;
10. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Blitar telah memberikan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2016/PN Blt., tanggal 29 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan syah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan syah menurut hukum jual beli atas tanah sawah (tanah pertanian) milik Tergugat, termaksud pada posita angka 1 dan sesuai batas-batas fisik tertuang pada posita angka 2 dalam gugatan *a quo* yang telah dibayar lunas oleh Penggugat dan yang telah dikuasai oleh Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melaksanakan, meningkatkan, melanjutkan penyempurnaan jual beli dengan Penggugat, membuat akta jual beli yang kemudian melakukan penyerahan hak atas tanah sawah (*leevering*) sebagai obyek jual beli dalam perikatan jual beli yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2;
5. Memerintahkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Blitar, untuk membuat, melaksanakan peralihan hak, pencatatan pada Sertifikat Hak Milik atas tanah sawah (pertanian) Persil Nomor 19^a SII luas 0,375 Ha (3750 M²) Buku C Desa Jabung Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar Nomor 1151 terletak di Dusun Jabung, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar atas nama Imron Rosyadi beralamat di Dusun Jabung, RT 01 RW 01 Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar; Sertifikat Hak Milik Nomor 114, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemegang Hak Imron Rosadi

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 3260 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi Nomor 429/1989 tertanggal 28 Maret 1989, luas 3770 M², kepada Penggugat yaitu Sholehodin alias Solehudin alias Sholehudin;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.221.000,00 (dua juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 822/PDT/2016/PT SBY, tanggal 21 Desember 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat 1 dan Tergugat 2/Para Pembanding;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Blitar tanggal 29 Juni 2016 Nomor 34/Pdt.G/2016/PN Blt., yang dimintakan banding tersebut sekedar mengenai mengabulkan petitum angka 4 gugatan dengan amar putusan sebagai berikut:
 - Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dalam transaksi jual beli atas obyek sengketa pada perkara *a quo*;
 - menguatkan amar putusan selebihnya dari putusan Pengadilan Negeri Blitar tanggal 29 Juni 2016 Nomor 34/Pdt.G/2016/PN Blt.;
 - Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 6 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 34/Pdt.G/2016/PN Blt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Blitar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 5 April 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 17 April 2017;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 3260 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

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 Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Keberatan Pertimbangan Hukum Yang Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Dijadikan Dasar Putusan;

1. Bahwa untuk menolak maupun mengabulkan suatu petitum dalam gugatan harus dituangkan dalam pertimbangan hukum yang lengkap dan sesuai fakta dipersidangan, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum untuk mengabulkan petitum gugatan angka 5 dan 6 yang berbunyi:

- Petitum angka 4 berbunyi: Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melaksanakan, meningkatkan, melanjutkan penyempurnaan jual beli dengan Penggugat, membuat akta jual beli yang kemudian melakukan penyerahan hak atas tanah sawah (*levering*) sebagai obyek jual beli dalam perikatan jual beli yang telah dibuat diantara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2;

- Petitum angka 5 berbunyi: Memerintahkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Blitar, untuk membuat, melaksanakan peralihan hak, pencatatan pada sertifikat;

- Sertifikat Hak Milik atas tanah sawah (Pertanian) Persil Nomor 19a SII, luas 0,375 Ha (3750 M²) Buku C Desa Jabung Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar Nomor 1151, terletak di Dusun Jabung Desa Jabung Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar atas nama Imron Rosyadi beralamat di Dusun Jabung RT 01, RW 01, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, Sertifikat Hak Milik Nomor 114, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, atas nama Pemegang Hak Imron Rosyadi, Gambar Situasi Nomor 429/1989, tertanggal 28 Maret 1989, luas 3770 m², kepada Penggugat yaitu Sholehodin alias Solehudin alias Sholekudin;

2. Bahwa Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2016/PN Blt., tanggal 29 Juni 2016 halaman 19:

“Menimbang bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa walaupun Tergugat 1 dan 2 tidak melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat namun adalah merupakan tanggungjawab dan etika Tergugat 1 Tergugat

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 3260 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 untuk turut membantu proses balik nama sertifikat tanah obyek sengketa dari nama Tergugat 1 menjadi nama Penggugat, maka terhadap petitum angka 5 dan 6 gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan”;

Kemudian;

Pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 822/PDT/2016/PT SBY tanggal 21 Desember 2016:

“Menimbang..... maka sudah menjadi ketentuan yang harus diketahui bagi para pihak tentang hak dan kewajiban masing-masing berkaitan dengan terjadinya perjanjian jual beli tersebut termasuk diantaranya perlu ada proses penyempurnaan jual beli tersebut dihadapan Pejabat PPAT dan atau proses balik nama Sertifikat Hak Milik dan hal yang tersebut ini tidak dilakukan oleh Tergugat;

.....Menimbang bahwa meskipun hal tersebut tidak diperjanjikan dengan tegas dalam suatu perjanjian namun kewajiban tersebut harus dilakukan oleh Tergugat dan apabila pihak Tergugat tidak bersedia melakukannya maka dapat digantikan dengan adanya putusan pengadilan yang mewakili adanya perbuatan yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat tersebut;

3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* di atas bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang ada maupun kebiasaan persidangan sesuai dengan Hukum Acara perdata, hal itu dapat Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 638K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970, yang kaedah hukumnya berbunyi “Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau Putusan Pengadilan Negeri/ Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldonde gemotiveerd*)”;

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 216K/Sip/1974, tanggal 27 Maret 1975 kaedah hukumnya berbunyi:

“Tuntutan dalam petitum 2 harusnya dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena 1.Lurah Bangka, 2.Camat Mampang Prapatan, 3.Ireda DKI dan 4.Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI tidak turut digugat dalam perkara ini;

Sedangkan petitum angka 2 yang dimaksud berbunyi:

“Memerintahkan kepada Lurah Bangka, Camat Mampang Prapatan, Ireda DKI dan kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 3260 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)

Halaman 9



Pendaftaran Tanah DKI di Jakarta untuk membalik nama kembali tanah sengketa kepada Penggugat-Penggugat sebagai satu-satunya ahliwaris almarhum Soebah bin Ali;

c. Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", halaman 1 menyebutkan:

"Dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikut sertakan.

Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim Perkataan Turut Tergugat tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata";

Bahwa landasan hukum di atas apabila dihubungkan dengan perkara *a quo* terhadap putusan *Judex Facti* didapatkan hal sebagai berikut:

- BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Blitar, berkedudukan di Jalan Achmad Yani Nomor 30 Kota Blitar didudukkan sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding;
- Petitum gugatan angka 5 yang kemudian dikabulkan oleh putusan *Judex Facti* berbunyi:

"Memerintahkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Blitar, untuk membuat, melaksanakan peralihan hak, pencatatan pada sertifikat hak milik atas tanah sawah (pertanian) Persil Nomor 19a SII, luas 0,375 Ha (3750 M²) Buku C Desa Jabung Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar Nomor 1151, terletak di Dusun Jabung Desa Jabung Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar atas nama Imron Rosyadi beralamat di Dusun Jabung RT 01 RW 01, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, Sertifikat Hak Milik Nomor 114, Desa Jabung, Kecamatan Talun, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, atas nama Pemegang Hak Imron Rosyadi, Gambar Situasi Nomor 429/1989, Tertanggal 28 Maret 1989, Luas 3770 m², kepada Penggugat yaitu Sholehodin alias Solehudin alias Sholekudin;

4. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar didudukkan sebagai Turut Tergugat, sehingga sesuai dengan kaedah hukum maupun yurisprudensi sebagaimana di atas tidak dapatlah dihukum/diperintah untuk melakukan sesuatu yang dalam hal ini adalah



melakukan proses balik nama sertifikat tanah obyek sengketa, sehingga dengan demikian putusan *Judex Facti* tersebut mengandung kecacatan yang layak untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

5. Bahwa kemudian yang lebih konkrit lagi Badan Pertanahan Nasional adalah "Pejabat Publik" yang termasuk kategori "Pejabat Tata Usaha Negara" maka produk maupun putusannya merupakan "Putusan Tata Usaha Negara", sehingga sesuai dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor: 9 Tahun 2004 dan Perubahan kedua yaitu Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berwenang untuk memerintah berbuat sesuai merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar yang berwenang melakukan balik nama sertifikat tanah obyek sengketa adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berdasarkan gugatan dari pihak tertentu, dan sesungguhnya Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Blitar tidak berwenang memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar tersebut, maka putusan *Judex Facti* layak dan patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

II. Keberatan Atas Putusan Yang Didasarkan Pertimbangan Hukum Yang Keliru Dan Bertentangan Dengan Petitium Gugatan Sehingga Putusan Tidak Dapat Dilaksanakan (*Non Eksekutable*);

1. Bahwa Pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 822/PDT/2016/PT SBY, tanggal 21 Desember 2016:

"Menimbang..... maka sudah menjadi ketentuan yang harus diketahui bagi para pihak tentang hak dan kewajiban masing-masing berkaitan dengan terjadinya perjanjian jual beli tersebut termasuk diantaranya perlu ada proses penyempurnaan jual beli tersebut dihadapan Pejabat PPAT dan atau proses balik nama Sertifikat Hak Milik dan hal yang tersebut ini tidak dilakukan oleh Tergugat;

.....Menimbang bahwa meskipun hal tersebut tidak diperjanjikan dengan tegas dalam suatu perjanjian namun kewajiban tersebut harus dilakukan oleh Tergugat dan apabila pihak Tergugat tidak bersedia melakukannya maka dapat digantikan dengan adanya putusan pengadilan yang mewakili adanya perbuatan yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat tersebut;

2. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* di atas dikandung



maksud apabila Tergugat (Pemohon Kasasi) tidak memungkinkan untuk menindaklanjuti perbuatan jual beli secara formal dihadapan PPAT, maka Pengadilan dapat memberikan putusan menggantikan perbuatan yang tidak mungkin dijalankan oleh Tergugat (Para Pemohon Kasasi) tersebut, akan tetapi dalam "petitum" perbuatan tersebut tidak pernah dimintakan oleh Penggugat (Termohon Kasasi), dan dalam petitum gugatannya Termohon Kasasi hanya meminta memerintahkan Tergugat (Pemohon Kasasi) dan tidak ada alternatif jika perintah tersebut tidak akan dilakukan oleh Tergugat (Pemohon Kasasi) sebagaimana yang dimaksud pertimbangan hukum *Judex Facti*, yang hal tersebut mengakibatkan putusan menjadi tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*);

3. Bahwa adalah menjadikan hal yang naif karena dalam petitum gugatan Termohon kasasi tidak mencantumkan pilihan, sedangkan dalam pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah memberikan peluang, maka jika hal itu dipaksakan untuk dikabulkan maka sama artinya *Judex Facti* mengabulkan hal yang tidak diminta oleh Penggugat (Termohon Kasasi)

III. Keberatan Atas Putusan Yang Diambil Yang Tidak Didukung Oleh Pembuktian;

1. Bahwa petitum gugatan yang dikabulkan *Judex Facti* adalah petitum angka 4 yang berbunyi:

Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melaksanakan, meningkatkan, melanjutkan penyempurnaan jual beli dengan Penggugat, membuat akta jual beli yang kemudian melakukan penyerahan hak atas tanah sawah (*levering*) sebagai obyek jual beli dalam perikatan jual beli yang telah dibuat diantara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2;

2. Bahwa untuk mendukung petitum gugatan tersebut Termohon Kasasi (Penggugat) mengajukan beberapa alat bukti termasuk keterangan saksi Anas Fuadi dan saksi Nurul Huda keduanya memberikan keterangan dibawah sumpah yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi (Penggugat) mengerjakan tanah sawah obyek sengketa sejak tanggal 9 April 2003;

3. Bahwa gugatan diajukan pada tahun 2016 dan dalam petitumnya juga menyatakan permintaan Termohon kasasi (Penggugat) kepada Pemohon Kasasi (Para Tergugat) untuk melakukan penyerahan (*levering*) padahal fakta persidangan menunjukkan bahwa obyek sudah



dikuasai Termohon Kasasi sejak tahun 2003 tersebut;

4. Bahwa dari fakta di atas jelaslah bahwa *Judex Facti* dalam hal mengabulkan petitium tersebut tidak didasarkan pada bukti yang nyata, karena antara pembuktian dengan fakta yang dibuktikan adalah mempunyai perbedaan yang nyata;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri dengan menambah diktum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi adalah sudah tepat, karena hal itu menjadi dasar untuk mengabulkan petitum yang lainnya;

Menimbang, bahwa meskipun demikian terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Blitar harus diperbaiki sepanjang mengenai perintah kepada Badan Pertanahan Nasional hal ini tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Drs. IMRON ROSYADI alias IMRON ROSADI, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 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;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1.**Drs. IMRON ROSYADI alias IMRON ROSADI**, 2.**ULFAH ANISWATI** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 822/PDT/ 2016/PT SBY, tanggal 21 Desember 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2016/PN Blt., tanggal 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2016 sehingga amar selengkapnyanya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji (wan-prestasi) dalam transaksi jual beli atas obyek sengketa pada perkara *a quo*;
3. Menyatakan syah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan syah menurut hukum jual beli atas tanah sawah (tanah pertanian) milik Tergugat, termaksud pada posita angka 1 dan sesuai batas-batas fisik tertuang pada posita angka 2 dalam gugatan *a quo* yang telah dibayar lunas oleh Penggugat dan yang telah dikuasai oleh Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan, meningkatkan, melanjutkan penyempurnaan jual beli dengan Penggugat, membuat akta jual beli yang kemudian melakukan penyerahan hak atas tanah sawah (*levering*) sebagai obyek jual beli dalam perikatan jual beli yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
3. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding 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 Jumat tanggal 22 Desember 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|-------------------------|----------|
| 1. M e t e r a i.....Rp | 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i.....Rp | 5.000,00 |

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 3260 K/Pdt/2017



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

3. Administrasi kasasi.....Rp489.000,00
Jumlah.....Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001