



**PUTUSAN**  
Nomor 3006 K/Pdt/2017

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

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

**SUTIYARNO, SE**, bertempat tinggal di Jalan Kayon RT 003 RW 001, Desa Batursari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sarkono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Pertokoan Super Ekonomi Simpang Lima Blok H-5 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Pebruari 2017;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

**H. MUHAMMAD ASNAWI**, bertempat tinggal di Jalan Jatikusuman Gang 3, RT 002 RW 004, Desa/Mranggen Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/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 Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Demak pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat pada tanggal 15 Nopember 2010 telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat seluas 245 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh lima meter persegi) dengan ukuran 7 m x 35 m (tujuh meter kali tiga puluh lima meter) yang terletak di Desa Mranggen RT 07 RW 04, Kecamatan Mranggen, Kabupeten Demak, tanah tersebut merupakan sebagaian tanah dari pemecahan C.1869 P.74 DIII atas nama Samian Bin Kawadin (orang tua Tergugat) dan saat ini telah bersertifikat Hak Milik Nomor 4453 seluas 245 m<sup>2</sup>, atas nama Sutiarno, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Mus;

Sebelah Selatan : tanah milik Sulasih;

Sebelah Barat : saluran/kali;

Halaman 1 dari 24 hal. Put. Nomor 3006 K/Pdt/2017



Sebelah Timur : tanah milik Pak Nur Kolis;

Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

Diatas tanah tersebut terdapat sebuah rumah yang terbuat dari kayu dengan ukuran 7 m x 13 m (tujuh meter kali tiga belas meter), berlantai tanah dengan rangka dinding kayu beratap asbes dan rumah tersebut ditempati oleh saudara Soni;

2. Bahwa terhadap sebidang tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut telah disepakati dengan harga Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), dengan pembayaran sebagai berikut:

- Pada tanggal 15 Nopember 2010, Penggugat telah memberikan uang tunai sebagai DP (down payment) atau panjar sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

- Pada tanggal 17 Nopember 2010, Penggugat menyerahkan 1 (satu) unit sepeda motor merk Yamaha Mio kepada Tergugat yang dihitung seharga Rp9.250.000,- (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya pajak kendaraan tertera pada STNK sebesar Rp292.000,- (dua ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

- Pada tanggal 9 Pebruari 2011, Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai sebagian sisa pelunasan terhadap pembelian tanah tersebut;

Sehingga total pembayaran yang telah dilakukan terhadap sebidang tanah tersebut di atas telah tercantum dalam kuitansi yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, khusus pihak Tergugat telah bertandatangan diatas materai dan disaksikan oleh saksi-saksi yang bernama saudara Wasiman dan saudara Soni yang telah pula ikut bertandatangan dalam kwitansi tersebut;

3. Bahwa terhadap sisa pembayaran atas jual beli sebidang tanah tersebut telah disepakati bersama Penggugat dan Tergugat untuk dilunasi oleh Penggugat setelah surat-surat tanah yang saat itu masih belum bersertifikat, diurus sertifikat tanahnya dan dibaliknama ke atas nama Tergugat serta dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) untuk selanjutnya dilakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat di instansi terkait dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;

4. Bahwa pada tahun 2011 di atas tanah sebagai objek sengketa, Penggugat telah membangun sumur bor (sumur artesis) dengan total biaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp140.500.000,- (seratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah)  
dengan rincian sebagai berikut:

- Mesin pompa (sibel) 3 PK	Rp18.000.000,-
- Pipa 4 inch @Rp900.000,-x20 batang	Rp18.000.000,-
- Pipa 4 inch @Rp400.000,-x 3 batang	Rp 1.200.000,-
- Screen @Rp700.00,-x11	Rp 7.700.000,-
- Kabel 1 roll NYY hitam	Rp 1.500.000,-
- Kabel 1 roll NYY putih	Rp 600.000,-
- Panel KW 1	Rp 1.750.000,-
- Stabilizer	Rp 2.500.000,-
- Jasa tenaga pembuatan sumur bor	Rp 9.000.000,-
- Jasa borongan pembuatan tower dan bak air	Rp 79.250.000,-
- Lain-lain	Rp 1.000.000,-
<b>Total</b>	<b>Rp140.500.000,-</b>

5. Bahwa pada tahun 2015 Penggugat juga telah melakukan perbaikan terhadap sumur tersebut dengan total biaya pengeluaran sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Pembelian mesin pompa (sibel)	Rp27.600.000,-
- Biaya jasa bongkar pasang	Rp 2.400.000,-
<b>Total</b>	<b>Rp30.000.000,-</b>

6. Bahwa terhadap pembuatan dan perbaikan sumur bor yang telah dilakukan Penggugat tersebut menelan biaya sebesar Rp170.500.000,- (seratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah);

7. Bahwa sekitar bulan Juni 2015, Penggugat datang kerumah Tergugat untuk menanyakan perihal pengurusan surat tanah atau sertifikat tanah dan tindak lanjut pelunasan terhadap tanah tersebut kepada Tergugat, namun Tergugat mengatakan tidak usah khawatir karena kalau sudah jadi sertifikatnya akan diserahkan kepada Penggugat dan dilanjutkan dengan jual beli dihadapan PPAT selanjutnya baru bisa dibaliknama atas nama Penggugat;

8. Bahwa pada bulan September 2015, Penggugat sempat mendatangi rumah Tergugat untuk melakukan pelunasan terhadap sisa pembayaran tanah tersebut sebesar Rp25.458.000,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah) dengan harapan Tergugat dapat segera mengurus surat-surat tanah atau sertifikat tanah tersebut dan selanjutnya bersama-sama menghadap PPAT untuk melakukan jual beli sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang, namun pada saat akan dilakukan

Halaman 3 dari 24 hal. Put. Nomor 3006 K/Pdt/2017



pembayaran terhadap sisa pelunasan pembelian tanah tersebut, Tergugat tidak mau menerima uang tersebut dengan alasan tanah tersebut tidak dijual kepada Penggugat dan Tergugat juga mengatakan akan dijual kepada orang lain;

9. Bahwa Pengugat berkali-kali menemui Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan jual beli tanah tersebut secara kekeluargaan, namun Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan masalah tersebut;

10. Bahwa Penggugat merasa khawatir objek sengketa tersebut dilakukan peralihan hak oleh Tergugat kepada selain Penggugat, sehingga Penggugat mengajukan pemblokiran atas sertifikat objek sengketa tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;

11. Bahwa jual beli atas objek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum adat yang berlaku, karena telah dipenuhinya syarat tunai, terang dan nyata, serta segala bentuk pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat diatas adalah untuk memenuhi itikad baik Penggugat dan perbuatan tersebut menunjukkan bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga patut dilindungi oleh hukum;

12. Bahwa Tergugat selama ini telah menikmati uang hasil penjualan barang objek sengketa dari Penggugat sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah). Dan tidak selesainya pembayaran jual beli tanah objek sengketa tersebut bukan kehendak dari Penggugat, melainkan karena itikad buruk Tergugat;

13. Bahwa Penggugat nyata-nyata sudah berusaha semaksimal mungkin untuk menyerahkan uang pembayaran kepada Tergugat, namun karena iktikad buruk Tergugat enggan menerimanya. Maka mohon kepada Pengadilan Demak agar menerima setoran uang kekurangan pembayaran dari Penggugat sebesar Rp25.458.000,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah) tersebut untuk selanjutnya uang tersebut diserahkan kepada Tergugat sebagai bukti pelunasan pembayaran jual beli objek sengketa menurut hukum yang berlaku;

14. Bahwa karena iktikad buruk Tergugat yang enggan melaksanakan kewajibannya untuk membuat atau menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT, maka Penggugat sangat berkepentingan untuk mohon kepada Pengadilan Negeri Demak agar supaya Tergugat dihukum dan diperintahkan dengan uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap keterlambatan dan kelalaian atas pelaksanaan putusan ini yaitu melakukan jual beli di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan PPAT dilanjutkan dengan proses peralihan hak atas objek sengketa melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;

15. Bahwa Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap harinya sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) atas kelalaian Tergugat melaksanakan putusan ini;

16. Bahwa Penggugat menuntut pula kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk melepaskan segala hak yang melekat padanya atas penguasaan objek sengketa yang tidak sah dan sekaligus menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;

17. Bahwa untuk melindungi kepentingan gugatan Penggugat agar tidak sia-sia oleh karena adanya upaya pengalihan objek sengketa kepada pihak lain oleh Tergugat, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak agar meletakkan sita jaminan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Demak agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menyatakan jual beli tanah atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam kwitansi yang tertulis dengan tanggal 15 Nopember 2010 dan 17 Nopember 2010 serta 9 Pebruari 2011 adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Memerintahkan kepada Penggugat agar supaya menyetorkan uang sebesar Rp25.458.500,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau diserahkan bersamaan pada saat Tergugat menjalankan isi putusan perkara ini, sebagai tanda pelunasan dari pembelian objek sengketa, yang dapat diambil setiap saat oleh Tergugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak setelah menjalankan seluruh isi putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum kepada Tergugat dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk menyerahkan sertifikat objek sengketa dan menandatangani akta jual beli terhadap objek sengketa di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang ditunjuk oleh Penggugat dan selanjutnya dilakukan balik nama sertifikat objek sengketa;

Halaman 5 dari 24 hal. Put. Nomor 3006 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum kepada Tergugat atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk melepaskan segala hak yang melekat padanya atas penguasaan objek sengketa dan sekaligus menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas kelalaian melaksanakan putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga peletakkan sita jaminan (*conservation beslag*) terhadap objek sengketa yang dimohonkan;
9. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan Tergugat pada tanggal 15 Nopember 2010 telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat seluas 245 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh lima meter) yang terletak di Desa Mranggen RT 07 RW 04, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, tanah tersebut merupakan sebagian tanah dari pemecahan C. 1869 P.74 DIII atas nama Samian bin Kawidin (orang tua Tergugat) dan saat ini telah bersertipikat Hak Milik Nomor 4453 seluas 245 m<sup>2</sup>, atas nama Sutiyarno, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah milik Mus;
- Sebelah Selatan : tanah milik Sulasih;
- Sebelah Barat : saluran/kali;
- Sebelah Timur : tanah milik Pak Nur Kolis;

Selanjutnya disebut objek sengketa;

Di atas tanah tersebut terdapat sebuah rumah yang terbuat dari kayu dengan ukuran 7 m x 13 m (tujuh meter kali tiga belas meter), berlantai tanah dengan rangka dinding kayu serta beratap asbes dan rumah tersebut ditempati oleh saudara Soni;

2. Bahwa gugatan Penggugat pada posita 13 telah menyebutkan Penggugat nyata-nyata sudah berusaha semaksimal mungkin untuk menyerahkan uang pembayaran kepada Tergugat, namun karena itkad buruk

Halaman 6 dari 24 hal. Put. Nomor 3006 K/Pdt/2017



Tergugat enggan menerimanya. Maka mohon kepada Pengadilan Negeri Demak agar menerima setoran uang kekurangan pembayaran dari Penggugat sebesar Rp25.458.000,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah) tersebut untuk selanjutnya uang tersebut diserahkan kepada Tergugat sebagai bukti pelunasan pembayaran jual beli objek sengketa menurut hukum yang berlaku;

3. Bahwa selanjutnya petitum gugatan pada angka 4 telah memuat tuntutan "Memerintahkan kepada Penggugat agar supaya menyetorkan uang sebesar Rp25.458.500,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau diserahkan bersamaan pada saat Tergugat menjalankan isi putusan ini, sebagai tanda pelunasan dari pembelian objek sengketa, yang dapat diambil setiap saat oleh Tergugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak setelah menjalankan seluruh isi putusan dalam perkara ini;

4. Bahwa posita 13 gugatan Penggugat jika dihubungkan dengan petitum gugatan pada angka 4 telah membuktikan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) sehingga cacat formil karena telah memuat petitum atau tuntutan yang bersifat *declaratoir* (penghukuman) terhadap dirinya sendiri (Penggugat sendiri);

5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah terbukti tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), maka gugatan Penggugat wajib dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi.

1. Bahwa untuk singkatnya dalil-dalil jawaban Tergugat dalam eksepsi wajib dinyatakan terbaca dan tertulis kembali sebagai dalil-dalil dalam gugatan rekonpensi ;

2. Bahwa pihak-pihak dalam rekonpensi adalah Tergugat Konpensi adalah sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi sebagai Tergugat Rekonpensi ;

3. Penggugat antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi pada tanggal 15 Nopember 2010 telah mengadakan kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4453, luas 245 m<sup>2</sup>, atas nama Siti Muawanah, Sulasih, Sutiyarno,SE, Anifah Mustofiah, Suwardi, Karisun, Saidatun, yang terletak di Desa Mranggen, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, dengan batas-batas sebagai:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Mustofiah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Milik Nur Kolis;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Sulasih;
- Sebelah Barat : Saluran/Jalan Raya Jatikusuma;

Diatasnya berdiri bangunan rumah terbuat dari kayu dengan ukuran 7 m x 13 m, lantai tanah, rangka dan dinding kayu, atas asbes dalam keadaan kosong;

3. Bahwa kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dalam Setipikat Hak Milik Nomor 4453, luas 245 m<sup>2</sup> (tanah objek sengketa) antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah dengan kesepakatan harga sebesar Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), dengan uang muka (DP) dari Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah), sedangkan untuk kekurangan pembayaran sebesar Rp25.458.000,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah) telah disepakati bersama akan dilunasi pembayarannya oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi setelah tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4453, luas 245 m<sup>2</sup>, atas nama Siti Muawanah, Sulasih, Sutiyarno, Se, Anifah Mustofiah, Suwardi, Karisun, Saidatun, dibalik nama menjadi atas nama Sutiyarno, SE (Penggugat Rekonpensi);

4. Bahwa dalam kesepakatan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah belum pernah dilaksanakan penyerahan penguasaan tanah objek sengketa dari Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi, namun sejak tahun 2011 Tergugat Rekonpensi tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat Rekonpensi terlebih dahulu telah menguasai tanah objek sengketa, bahkan Tergugat Rekonpensi telah membangun sumur bor sebagai bidang usaha di atas tanah objek sengketa dengan cara menjual dan menyalurkan/mendistribusikan air sumur bor tersebut kepada warga yang berada di sekitar atau lingkungan tanah objek sengketa;

5. Bahwa dengan adanya kesepakatan jual beli atas tanah objek sengketa tersebut, Penggugat Rekonpensi telah mengurus balik nama tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi untuk kepentingan pelaksanaan jual beli antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 43/2014 tanggal 22 Maret 2014 yang dibuat oleh Moch Nasikin, SH selaku PPAT, tanah objek sengketa yaitu tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4453, luas 245 m<sup>2</sup>,

Halaman 8 dari 24 hal. Put. Nomor 3006 K/Pdt/2017



atas nama Siti Muawanah, Sulasih, Sutyarno, Se, Anifah Mustofiah, Suwardi, Karisun, Saidatun, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak telah dibalik nama menjadi atas nama Sutyarno, SE (Penggugat Rekonpensi);

6. Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 4453, luas 245 m<sup>2</sup> dibalik nama menjadi atas nama Sutyarno, SE (Penggugat Rekonpensi), maka kurang lebih pada bulan Juni 2014 Penggugat Rekonpensi telah menghubungi Tergugat Rekonpensi mem-beritahukan adanya proses balik nama tanah objek sengketa sudah selesai menjadi atas nama Tergugat dan meminta pelunasan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp25.458.000,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah) dan sekaligus mengajak Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, namun Tergugat Rekonpensi menolak melakukan pembayaran pelunasan kepada Penggugat Rekonpensi tanpa alasan yang sah;

7. Bahwa meskipun Tergugat Rekonpensi menolak melakukan pembayaran pelunasan, Penggugat Rekonpensi tetap beritikad baik, yaitu telah beberapa kali menghubungi dan menemui kepada Tergugat Rekonpensi dengan maksud yang sama yaitu meminta pelunasan sebesar Rp25.458.000,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah) yang sekaligus mengajak untuk melaksanakan jual beli, dan yang terakhir adalah pada bulan September 2015 Penggugat Rekonpensi melalui orang kepercayaan untuk menemui lagi kepada Tergugat Rekonpensi, namun Tergugat Rekonpensi tetap menolak melakukan pelunasan, bahkan mengatakan "tidak akan membeli tanahnya Penggugat Rekonpensi, kalau mau dijual silahkan dijual memang itu tanahnya Penggugat Rekonpensi". Dengan adanya sikap dan kata-kata dari Tergugat Rekonpensi tersebut, maka Penggugat Rekonpensi menganggap Tergugat Rekonpensi sudah tidak ada lagi itikad baik dan tidak ada keseriusan lagi untuk melaksanakan kesepakatan jual beli tanah objek sengketa;

8. Bahwa Tergugat Rekonpensi sudah tidak ada lagi itikad baik dan tidak ada keseriusan lagi untuk melaksanakan kesepakatan jual beli tanah objek sengketa dan bahkan telah menguasai tanah objek sengketa dipergunakan untuk usaha penjualan air sumur bor tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi merasa dirugikan sehingga dengan itikad baik pada tanggal 7 Oktober 2015 mengembalikan uang muka (DP) sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus



empat puluh dua ribu rupiah) melalui Kantor Pos Mranggen dengan Wesel Pos (Wesel Prima) sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) dan membatalkan kesepakatan jual beli atas tanah objek sengketa, namun pembayaran pengembalian uang muka (DP) dari Penggugat Rekonpensi tersebut ditolak oleh Tergugat Rekonpensi tanpa alasan yang sah sebagaimana ternyata dalam surat pernyataan yang dibuat oleh Kepala Delivery Center Mranggen, PT Pos Indonesia (Persero);

9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah menolak pembayaran pengembalian uang muka (DP) dari Penggugat Rekonpensi sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) melalui Wesel Pos (Wesel Prima) Kantor Pos Mranggen, maka untuk kepentingan hukum Penggugat Rekonpensi tidak dirugikan oleh Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi mengajukan permohonan penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan (*konsignasi*) pembayaran pengembalian uang muka (DP) sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) atas kesepakatan jual beli tanah objek sengketa kepada Tergugat Rekonpensi melalui Pengadilan Negeri Demak, namun telah ternyata permohonan *konsignasi* dari Penggugat Rekonpensi yang masih dipelajari dan belum didaftar oleh Pengadilan Negeri Demak, Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan dengan alasan hukum (dalil-dalil) gugatan seakan-akan membantah *konsignasi* dari Penggugat Rekonpensi;

10. Bahwa pengembalian uang muka (DP) ) sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) atas kesepakatan jual beli tanah objek sengketa dari Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi adalah cukup beralasan hukum karena selain Tergugat Rekonpensi telah beritikad buruk, besarnya pengembalian jumlah uang muka tersebut adalah juga tidak merugikan Tergugat Rekonpensi karena sesuai fakta hukumnya Tergugat Rekonpensi selama ini telah menikmati hasil usaha Sumur Bor yang dikomersilkan yang dibangun di atas tanah objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Rekonpensi;

11. Bahwa mengingat Tergugat Rekonpensi telah beritikad buruk tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran pelunasan kepada Penggugat Rekonpensi sesuai kesepakatan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi telah berulang kali meminta kepada Tergugat



Rekonpensi untuk membayar pelunasan, namun Tergugat Rekonpensi tetap tidak melaksanakan pembayaran tanpa alasan hukum yang sah, maka perbutan Tergugat Rekonpensi yang tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran pelunasan sesuai kesepakatan kepada Penggugat Rekonpensi adalah sebagai suatu perbuatan wanprestasi;

12. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam kesepakatan jual beli tanah objek sengketa dan Penggugat Rekonpensi telah menunjukkan adanya itikad baik mengembalikan uang muka (DP) sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) atas kesepakatan jual beli tanah objek sengketa kepada Tergugat Rekonpensi, maka cukup beralasan hukum dan demi rasa keadilan kesepakatan jual beli tanah objek sengketa yang disepakati antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi pada tanggal 15 Nopember 2010 telah memenuhi syarat untuk dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;

13. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi, maka penguasaan tanah objek sengketa dan pembangunan Sumur Bor di atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi adalah tidak sah sehingga Tergugat Rekonpensi maupun siapa saja yang memperoleh hak daripadanya wajib dihukum untuk membongkar sumur bor di tanah objek sengketa dengan memindahkan ke tempat lain dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat Rekonpensi secara seketika setelah Penggugat Rekonpensi membayar pengembalian uang muka (DP) sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) atas kesepakatan jual beli tanah objek sengketa kepada Tergugat Rekonpensi;

14. Bahwa gugatan rekonpensi telah didasarkan adanya bukti-bukti otentik, maka putusan gugatan rekonpensi wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Demak agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan wanprestasi;



3. Menyatakan kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4453, luas 245 m<sup>2</sup>, atas nama Sutiyarno, SE, Surat Ukur tanggal 11 Pebruari 2015 Nomor 00058/Mranggen/2014, terletak di Desa Mranggen, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, yang disepakati antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tanggal 15 Nopember 2010 adalah batal dengan segala akibat hukumnya;

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi maupun siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk membongkar Sumur Bor di tanah objek sengketa dengan memindahkan ke tempat lain dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong seperti semula kepada Penggugat Rekonpensi secara seketika setelah Penggugat Rekonpensi membayar pengembalian uang muka (DP) sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) atas kesepakatan jual beli tanah objek sengketa kepada Tergugat Rekonpensi;

5. Menyatakan putusan gugatan rekonpensi dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Demak telah memberikan Putusan Nomor 3/PDT.G/2015/PN Dmk, tanggal 20 Juli 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menghukum kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk menyerahkan sertifikat objek sengketa dan menandatangani akta jual beli terhadap objek sengketa dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan selanjutnya dilakukan balik nama sertifikat objek sengketa;
4. Menghukum kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas kelalaian melaksanakan putusan ini;



5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi atau Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.087.000,00 (dua juta delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Demak tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan putusan Nomor 500/PDT/2016/PT Smg, tanggal 20 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 28 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 3/Pdt.G/2015/PN.Dmk *juncto* Nomor 500/Pdt/2016/PT.Smg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Demak permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Maret 2017;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 Maret 2017 Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 27 Maret 2017;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Penggugat Intervensi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

**A.** *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dan melanggar peraturan per-undang-undangan yang berlaku, khususnya mengenai hukum perjanjian dalam ikatan jual-beli dimana Termohon



Kasasi/Penggugat/ Terbanding tidak mau melunasi kekurangan pembelian tanah sesuai dengan kesepakatan lisan;

1. Bahwa Pemohon Kasasi Pembanding/Tergugat menolak pertimbangan hukum yang telah diambil dan diterapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang mana pertimbangan hukum tersebut kemudian telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara ini. Mengingat kalau dilihat dari gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding seolah-olah Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang tidak mau untuk dilakukan pelunasan atas kekuarangan terhadap pembelian tanah tersebut, karena senyatanya sesuai dengan perjanjian awal pada waktu dilakukan persekot/tanda jadi untuk adanya ikatan jual beli tersebut telah disepati secara lisan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi untuk kekurangannya akan diselesaikan pada waktu sertifikat tanah tersebut sudah menjadi atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding. Namun pada waktu sertifikat tanah tersebut sudah jadi atas nama Pemohon Kasasi selaku Penjual, maka Pemohon Kasasi menemui kepada Termohon Kasasi selaku Pembeli untuk meminta pelunasan atas jual beli tanah tersebut, namun ternyata Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding tidak memberikan uang pelunasan sesuai kesepakatan lisan dan mengatakan kepada Pemohon Kasasi "kalau tanah tersebut mau kamu jual kepada orang lain jual saja kan masih atas nama kamu". Dengan jawaban dari Termohon Kasasi selaku Pembeli seperti tersebut, maka Pemohon Kasasi menganalisa kalau untuk jual belinya tanah tersebut dibatalkan. Dengan demikian maka yang telah melakukan perbuatan ingkar janji terlebih dahulu adalah Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding karena tidak menepati apa yang telah disepakati dan diperjanjikan bersama secara lisan, namun malah dalam gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding justru Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugatlah yang dianggap telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

2. Bahwa munculnya/timbulnya gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut dilakukan setelah Pemohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding berkali-kali menemui Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran atas ikatan jual beli tanah tersebut, namun



Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding tetap berkeberatan. Dengan itikat baik dari Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding maka untuk uang panjar/ persekot yang diterima oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding dikembalikan, namun pengembalian uang panjar/ persekot tersebut juga tidak diterima oleh Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding;

3. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak dan Pengadilan Tinggi tidak dapat melihat secara seksama serta mencermati fakta hukum apa yang sebenarnya terjadi dan siapa sebenarnya yang tidak melakukan dan menepati kesepakatan yang telah dibuat secara lisan tersebut dan jangan hanya begitu saja membenarkan dan mengikuti saja alur gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dengan dalil-dalil yang dijadikan alasan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat tanpa melihat fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dari saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding maupun yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat yaitu siapa sebenarnya yang mengawali timbulnya tindakan atau perbuatan tidak menepati janji yang telah disepakati dalam ikatan jual beli tanah objek sengketa serta siapa sebenarnya yang tidak menepati janji atau wanprestasi atas rencana ikatan pembelian tanah sengketa tersebut;

4. Bahwa pada awalnya/kronologisnya yaitu pada tanggal 15 Oktober 2010 Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat dengan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat telah mengadakan ikatan untuk jual beli terhadap tanah sengketa dan pada waktu itu Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat telah memberikan tanda jadi/ persekot kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat sebesar Rp64.542.000,00- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) dan untuk kekurangannya telah disepakati secara lisan akan diselesaikan/dilunasi nanti pada waktu Sertifikat tanah itu jadi menjadi atas nama Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat karena pada waktu dilakukan ikatan jual beli ini tanah objek sengketa masih berupa Leter C Nomor 1869 atas nama Samian Bin Kawidin. Sehingga untuk proses jual beli terhadap tanah sengketa belum dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;



5. Bahwa selanjutnya pada sekitar bulan Maret tahun 2015 sertifikat atas tanah sengketa tersebut sudah jadi menjadi atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat karena sertifikat tanah sengketa sudah jadi menjadi atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, maka sesuai dengan kesepakatan pada waktu terjadi pemberian uang muka untuk ikatan jual beli tanah sengketa tersebut lalu Pembanding/Tergugat menemui kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menyampaikan dan memberitahukan kalau sertifikatnya sudah jadi kemudian Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menyampaikan kapan untuk kekurangannya akan dilunasi/diselesaikan atas pembelian tanah sengketa tersebut. Dan ternyata jawaban dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah kalau Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat belum mempunyai uang sambil marah-marah dan malah menyampaikan kepada Pembanding/Tergugat kalau tanah tersebut mau dijual, dijual saja kan masih atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan masih milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat. Atas jawaban dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menjadi terkejut dan tidak tau apa maksud perkataan yang disampaikan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut. Namun kalau dicermati dari jawaban Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut seakan-akan dan secara tidak langsung terlihat ada niat dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membatalkan ikatan jual beli atas tanah sengketa dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

6. Bahwa atas jawaban dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat seperti tersebut, maka kemudian Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat pada pertengahan bulan September tahun 2015 menemui Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat maksud kedatangan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah untuk mengembalikan uang tanda jadi yang pernah diberikan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, namun atas pengembalian uang tanda jadi yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak diterima oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanpa alasan yang jelas dan malahan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menyampaikan kalau tanah itu mau kamu jual, jual saja kan masih hak



kamu dan tidak ada pembicaraan yang menyinggung terkait dengan masalah uang kekurangan atas rencana ikatan untuk pembelian tanah yang sudah berkali-kali diminta oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tersebut;

7. Bahwa selang satu minggu kemudian masih dibulan September 2015 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menyuruh kepada saksi Mohroni dan saksi Haryono untuk menemui Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat guna mengembalikan uang tanda jadi yang telah diberikan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat, namun pengembalian uang tanda jadi yang disampaikan oleh saksi Mohroni bersama dengan saksi Haryono tersebut Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat juga tidak mau menerima dan anehnya Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat juga tidak membicarakan maupun menyampaikan apa-apa mengenai penyelesaian atau kapan mau melunasi mengenai uang kekurangan atas ikatan jual beli tanah sengketa tersebut;

8. Bahwa karena pengembalian uang tanda jadi tidak diterima oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat juga tidak menyelesaikan terhadap kekurangan atas ikatan jual beli tanah sengketa tersebut, maka pada tanggal 7 Oktober 2015 Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat dengan itikat baik akhirnya akan mengembalikan uang tanda jadi yang pernah diberikan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) melalui Kantor Pos, Namun pengembalian uang tanda jadi melalui kantor Pos tersebut juga tidak diterima oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dan akhirnya baru pada tahun 2016 Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan alasan kalau Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang melakukan wanprestasi pada hal kalau dilihat dari kronologi awalnya serta fakta -fakta yang terungkap dalam persidangan seperti tersebut maka justru Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugatlah yang tidak konsisten dengan kesepakatan awal pada waktu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat memberikan uang tanda jadi atas ikatan jual beli tanah sengketa tersebut sehingga yang melakukan perbuatan wanprestasi adalah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukannya malah



dibalik faktanya. Karena memang fakta yang sebenarnya adalah sebagaimana yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat uraikan seperti tersebut di atas agar Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memahami dan mengerti permasalahan yang sebenarnya sehingga putusan yang diambil tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan didukung dengan bukti-bukti serta keterangan dari saksi-saksi; (mohon dilihat bukti T-3, T-5 dan bukti T-6 serta keterangan dari saksi Mohroni dan saksi Haryono);

**9.** Bahwa telah terungkap fakta-fakta hukum dalam persidangan yaitu untuk rencana pembelian terhadap tanah sengketa tersebut Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah memberikan uang muka kepada Pembanding/Tergugat dan untuk kekurangannya disepakati secara lisan antara Pemohon kasasi dengan Termohon Kasasi yaitu akan diselesaikan atau dibayar kalau sertifikat tanah tersebut telah dipecah dan sudah jadi atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat. Karena sertifikat tanah telah di pecah dan telah menjadi atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menemui kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menyampaikan kalau sertifikat tanah sudah jadi atas nama Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat kemudian Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menyampaikan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kapan mau dilunasi kekurangannya. Atas pemberitahuan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tersebut Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memberikan jawaban mengenai kapan mau dilakukan pelunasan atas kekurangan rencana jual beli tanah tersebut dan justru Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat malah mengatakan kepada Pembanding/Tergugat "kalau mau dijual, dijual saja kan sertifikat tanah masih atas namamu dan masih hakmu";

**10.** Bahwa selanjutnya meskipun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memberikan kepastian dan jawaban yang jelas serta tegas atas kekurangan pembayaran untuk rencana jual beli terhadap tanah sengketa pada hal sesuai dengan kesepakatan kekurangannya akan diselesaikan/dibayar oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kalau sertifikat tanah tersebut sudah dipecah dan menjadi atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat pada hal sertifikat



tanah sudah di pecah dan sudah menjadi atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat. Namun demikian meskipun sertifikat tanah sudah menjadi atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat ternyata Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat masih mengelak dan tidak mau untuk melakukan pelunasan atas ikatan jual beli tanah sengketa serta sekaligus untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris/PPAT sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang yang berlaku;

**11.** Bahwa telah terungkap pula dalam persidangan fakta-fakta hukum kalau Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat masih toleransi yaitu dengan menyuruh kepada saksi Mohroni dan saksi Haryono untuk menemui kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menanyakan mengenai kekurangan atas rencana pembelian untuk tanah sengketa karena sertifikat tanahnya sudah dipecah dan sudah jadi atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat serta sekaligus mengajak kepada Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah sengketa tersebut di Notaris/PPAT namun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menolak melakukan pembayaran pelunasan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tanpa alasan yang jelas dan sah. (*Vide* putusan Pengadilan Negeri dalam pertimbangan hukum pada halaman 33); Dengan demikian maka jelaslah terlihat bahwa yang telah melakukan perbuatan ingkar janji adalah Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak menepati janjinya sesuai dengan apa yang dijanjikan pada waktu memberikan uang tanda jadi kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat sebagai ikatan jual beli tersebut dan secara tidak langsung perbuatan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat tersebut adalah membatalkan secara sepihak perjanjian ikatan pembelian tanah sengketa tersebut dan tidak akan meneruskan kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/ PPAT. Namun fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan tersebut tidak dipertimbangkan secara seksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri sehingga putusan yang diambil oleh Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi telah *Judex Facti* oleh karena putusan tersebut harus dibatalkan;



**12.** Bahwa dengan adanya itikad yang tidak baik dari Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat tersebut dikarenakan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat sudah berkali-kali menghubungi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran untuk ikatan pembelian tanah objek sengketa namun kenyataannya Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak memberikan tanggapan apa-apa. Dengan demikian maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa secara tidak langsung Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah membatalkan secara sepihak atas perjanjian ikatan jual beli terhadap pembelian tanah sengketa dan tidak mau melanjutkan transaksi jual beli dihadapan pejabat yang berwenang/Notaris/PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

**13.** Bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak mau untuk melakukan pembayaran pelunasan atas rencana ikatan jual beli tanah sengketa dan secara tidak langsung pula Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah membatalkan secara sepihak atas transaksi jual beli tanah sengketa tersebut, maka dengan itikad baik dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah menyuruh kepada saksi Mohroni dan saksi Haryono untuk mengembalikan uang muka yang telah diberikan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tersebut kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Namun untuk pengembalian uang muka yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tersebut tidak diterima oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanpa memberikan alasan yang jelas atas pengembalian uang tanda jadi tersebut serta Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memberikan penjelasan kapan mau diselesaikan mengenai kekurangan pembayaran atas rencana jual beli tanah sengketa tersebut;

**14.** Bahwa selanjutnya atas itikad baik dari Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat juga, maka meskipun Terbanding/ Penggugat tidak mau menerima pengembalian uang muka yang diterima oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, maka Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat mengembalikan uang muka yang telah diterima tersebut melalui Kantor Pos dan setelah Kantor Pos menyerahkan uang tersebut kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ternyata Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat juga tidak mau



menerima uang pengembalian tanda jadi tersebut : (mohon dilihat *vide* bukti T-3,T-5 dan bukti T-6) dan hal ini pun tidak dijadikan sebagai pertimbangan hukum oleh Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi sehingga putusan tersebut harus dibatalkan;

**15.** Bahwa ternyata telah terbukti bahwa putusan Pengadilan Negeri yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi telah *Judex Facti* karena sama sekali putusan tersebut tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat karena terlihat jelaslah dari bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat telah terungkap adanya fakta hukum bahwa yang melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi lebih dahulu itu adalah Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dan bukan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat;

**16.** Bahwa mengenai ikatan jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat dengan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat terhadap objek sengketa adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan hukum adat yang berlaku dikarenakan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat tidak melunasi uang kekurangan pembelian atas ikatan jual beli untuk tanah sengketa tersebut kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat, belum ada serah terima terhadap objek sengketa serta belum dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (Pejabat Yang berwenang) sesuai dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah yaitu PP. Nomor 24 tahun 1997 yang artinya jual beli tanah tersebut tidak dilakukan secara terang dan tunai akan tetapi baru terjadi sebatas ikatan jual beli saja;

**17.** Bahwa disamping hal yang tersebut di atas, maka untuk ikatan jual beli tanah sengketa antara Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat dengan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat adalah tidak sah menurut hukum karena belum dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT/Notaris sehingga ikatan jual beli tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

**B.** Bahwa *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan hal ini dapat dilihat dalam:



1. Bahwa Pengadilan Negeri telah *Judex Facti* oleh karena dalam pertimbangan hukumnya pada alinea 1 halaman 33 Putusan Pengadilan Negeri Demak disebutkan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa saksi-saksi dari Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi ada relevansinya dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yaitu bukti surat P-2 mengenai kwitansi kesepakatan jual beli tanggal 15 Nopember 2010 dimana saksi Wasiman dan saksi Sudhihartono ikut hadir dan menyaksikan kesepakatan jual beli tersebut";

Padahal yang ada dalam kwitansi tanggal 15 Nopember 2010 adalah tertulis kalimat: "Telah terima dari Bp. H. Nawi, uang sebanyak lima puluh Juta rupiah, guna membayar DP pembayaran tanah sejumlah Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah )" dan dalam kwitansi tersebut tidak ada kata-kata atau kalimat kesepakatan jual beli, Sedang yang menjadi saksi dalam kwitansi tanggal 15 Nopember 2010 tersebut hanya wasiman saja dan tidak ada saksi Sudhihartono (*vide* bukti P-2 berupa Kwitansi Pembayaran DP/Uang muka untuk rencana pembelian tanah);

2. Bahwa Pengadilan Negeri telah *Judex Facti* oleh karena dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 34 Putusan Pengadilan Negeri Demak pada alinea ke 2 disebutkan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa selanjutnya dalam petitum angka 3 Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi jual beli tanah atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat kompensi/ Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi sebagaimana dalam kwitansi yang tertulis dengan tanggal 15 Nopember 2010 dan 17 Nopember 2010 serta 9 Pebruari 2011 adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat". (*Vide* Putusan Pengadilan Negeri halaman 34); Bahwa disini Pengadilan Negeri telah *Judex Facti* karena sesuai dengan Bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding yaitu hanya bukti P-2 berupa Kwitansi tanggal 15 Nopember 2010 sehingga tidak ada bukti kwitansi lainnya tanggal 17 Nopember 2010 serta kwitansi tanggal 9 Pebruari 2011; Bahwa dengan hal-hal yang Pemohon kasasi uraian seperti tersebut di atas, maka jelaslah bahwa *Judex Facti* telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, Tergugat Konvensi telah wanprestasi atas perjanjian jual beli objek sengketa dengan harga Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), uang muka sebesar Rp64.542.000,- (enam puluh empat juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah) telah diterima Tergugat Konvensi, namun Tergugat Konvensi menolak untuk melanjutkan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Aka Tanah;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUTIYARNO, SE.** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat 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 I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota-anggota:

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H. M.H.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M.

K e t u a,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.,

Biaya kasasi:

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

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

**NIP: 19630325 198803 1 001**



Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI.  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata.

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,**  
**NIP: 19610313 198803 1 003**

Halaman 25 dari 24 hal. Put. Nomor 3006 K/Pdt/2017



**Untuk Salinan**

Halaman 26 dari 24 hal. Put. Nomor 3006 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Mahkamah Agung RI.**

**a.n Panitera**

**Panitera Muda Perdata.**

**Dalam Rekonvensi.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,**

**NIP: 19610313 198803 1 003**

Halaman 27 dari 24 hal. Put. Nomor 3006 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 27







