



P U T U S A N

Nomor : 137/Pdt/2016/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

OEMI NOERAINI, Pekerjaan pensiunan semula beralamat di Jl. Pemuda No.27 Jepara sekarang beralamat di Jl. Anggrek No. IV/62 Perum Palur, Surakarta , dengan surat kuasa khusus tertanggal Surakarta 12 Desember 2015 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 14 Desember 2015 Nomor : W12-U10/7/HK.01/XII/2015 Memberi kuasa kepada : TRI HARSONO, SH. Advokat/ Konsultan Hukum Alamat kantor Hukum Tri Harsono & Partners Nayu Timur Rt.06/Rw.18 Kelurahan Nusukan Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, **Sebagai PEMBANDING/semula sebagai TERGUGAT**

Lawan:

YULIANTO, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Pemuda No.27 Jepara; dengan surat kuasa khusus tertanggal 18 Agustus 2015 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 24 Agustus 2015 Nomor : W12-U10 / 106 / Hk.01 / VIII / 2015; Memberi kuasa kepada : KARYANI, SH. Advokat/ Penasehat hukum Alamat Gedung wanita Jepara, Jl. Hos Cokroaminoto-

hal 1 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



Jepara, **Sebagai TERBANDING/semula sebagai**

PENGGUGAT ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 28 Maret 2016 Nomor : 137/Pdt/2016/PT.SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;

Telah membaca Surat Ketua Majelis tanggal 23 Mei 2016 Nomor : 137/Pdt/2016/PT.SMG. tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 10 Desember 2015 Nomor : 53/Pdt.G/2015/PN. Jpa. dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Agustus 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 25 Agustus 2015 dibawah Nomor : 53 / Pdt.G / 2015 / PN.Jpa. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 25 agustus 2012 Penggugat telah membeli sebidang tanah dan rumah seluas \pm 400 m² yang tercatat dalam SHM No. 166 atas nama SOENARJO yang terletak di Kelurahan Potroyudan dengan Tergugat seharga Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), dengan batas-batas:

Sebelah Timur : Tanahnya Sarman

Sebelah Selatan : M.167

Sebelah Barat : M.167

Sebelah Utara : Jalan Pemuda
2. Bahwa jual beli tanah dan rumah tersebut diatas telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dengan perjanjian jual beli tertanggal 25

hal 2 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



agustus 2012 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat ;

3. Bahwa dalam perjanjian jual beli tertanggal 25 agustus 2012 dalam pasal 1 telah dengan jelas dinyatakan bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah dan rumah di Jl. Pemuda No.27 Jepara seluas \pm 400 m2 SHM No. 166 atas nama SOENARJO kepada Penggugat seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
4. Bahwa terhadap jual beli tanah dan rumah seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat ;
5. Bahwa setelah jual beli tanah dan rumah tersebut dibayar lunas oleh Penggugat maka kemudian Tergugat telah menyerahkan Sertifikat atas tanah dan rumah tersebut yaitu SHM No. 166 atas nama SOENARJO kepada Penggugat ;
6. Bahwa karena jual beli tanah dan rumah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah dibayar lunas oleh Penggugat dan Tergugat juga telah menyerahkan sertifikat atas tanah dan rumah tersebut maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum ;
7. Bahwa karena tanah dan rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat dan sudah dibayar limas_serta sertifikatnya sudah diserahkan kepada Penggugat maim Penggugat ingin membalik nama atas tanah dan rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat ke PPAT namun Tergugat mempersulit sehingga Penggugat sebagai pembeli merasa dirugikan karena proses batik nama atas tanah dan rumah tersebut tidak bisa di selesaikan ;
8. Bahwa karena Tergugat telah mempersulit penyelesaian balik nama atas tanah dan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat maka Penggugat merasa dirugikan oleh karena itu Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per bulan

hal 3 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2015 sampai selesainya batik nama atas tanah dan rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat ;

9. Bahwa untuk menjamin agar tanah dan rumah tersebut tidak dipindah tangan kan kepada pihak lain maka kami mohon agar tanah dan rumah tersebut diletakkan sita jaminan;

Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan tersebut diatas, maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jepara berkenan memanggil dan memeriksa perkara ini dan kemudian memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan atas tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 166 atas nama SOENARJO sah dan berharga;
3. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 25 agustus 2012 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan jual beli terhadap tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 166 atas nama SOENARJO yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk menyelesaikan akta jual beli terhadap tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 166 atas nama SOENARJO ke PPAT.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per bulan terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2015 sampai selesainya balik nama atas tanah dan rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat.

hal 4 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



A T A U : Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya .

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban tertanggal 07 Juli 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat kurang subyek hukum

1. Bahwa diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat point 1 bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah SHM No. 168 tercatat atas nama SOENARJO dengan harga Rp. 300.000,-
Bahwa diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat point 2 bahwa jual beli atas tanah dan rumah SHM No. 166 dilakukan Penggugat dengan Tergugat dalam perjanjian jual beli tertanggal 25 Agustus 2012 yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat.
Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 4, point 5 dan point 6, Penggugat menuntut jual beli atas tanah dan rumah SHM No. 166 sah dan menghukum Tergugat untuk menyelesaikan akta jual beli atas tanah obyek jual beli ke PPAT hingga menjadi atas nama Penggugat.
2. Bahwa Bapak Soenarjo adalah suami Tergugat yang saat ini telah meninggal dunia dengan meninggalkan 4 (empat) orang anak masing-masing :
 - Eka Nurcahya Agustama
 - Dwijanta Widya Raharja
 - Listyarini Agung Tri Wahyu
 - Chattri S. Widyastuti
3. Bahwa selain meninggalkan istri yaitu : Tergugat dan 4 (empat) orang anak sebagaimana tersebut dalam point 2, Almarhum Bapak Soenarjo juga meninggalkan harta warisan berupa tanah dan bangunan yang

hal 5 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



terletak di Jl. Pemuda No. 27 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$, SHM No. 166 tercatat atas nama Soenarjo.

4. Bahwa hingga saat ini harta warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumpah Pemuda No. 27 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$, SHM No. 166 tercatat atas nama Soenarjo tersebut **BELUM PERNAH DIBAGI WARIS.**

5. Bahwa mengingat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pemuda No. 27 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$, SHM No. 166 tercatat atas nama Soenarjo belum dibagi waris dan menurut hukum ahli waris almarhum Bapak Soenarjo **TIDAK HANYA** Tergugat tetapi juga anak-anaknya, maka sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat maupun petitum Penggugat yang menuntut proses pelaksanaan jual beli di PPAT hingga balik nama menjadi atas nama Penggugat, **SEMESTINYA** melibatkan dan/atau mengikutsertakan ahli waris anak sebagai pihak tergugat I turut tergugat.

6. Bahwa gugatan Penggugat ternyata tidak melibatkan dan/atau mengikutsertakan anak-anak dari almarhum Soenarjo yang juga merupakan ahli waris yang sah menurut hukum.

7. Bahwa dengan **TIDAK MELIBATKAN DAN/ ATAU MENGIKUTSERTAKAN AHLI WARIS LAIN SELAIN TERGUGAT, MANA MUNGKIN PROSES PELAKSANAAN JUAL BELI DI PPAT MAUPUN PROSES BALIK NANA BISA TERLAKSANA.**

8. Bahwa dengan **TIDAK MELIBATKAN DAN/ ATAU MENGIKUTSERTAKAN AHLI WARIS LAIN SELAIN TERGUGAT** apabila proses pelaksanaan jual beli di PPAT maupun prosas balik nama **TERLAKSANA**, maka selain melanggar hukum tentu ahli waris selain Tergugat **JUGA DIRUGIKAN DAN DAPAT MENUNTUT SECARA HUKUM KEPADA PIHAK YANG MERUGIKAN.**

hal 6 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka jelas gugatan Penggugat Kurang Subyek Hukumnya, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

Dalam Kompensi/ Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang tertuang di dalam eksepsi, secara mutatis mutandis mohon menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam kompensi ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
3. Bahwa benar tanah dan bangunan yang tertetak di Jl. Pemuda No.27 Kelurahan Potroyudan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara seluas $\pm 400 \text{ m}^2$, SHM No.166 **ADALAH TERCATAT ATAS NANA SOENARJO** (suami Tergugat).
4. Bahwa suami Tergugat yang bernama Bapak Soenarjo telah meninggal dunia pada tahun 1983, dengan meninggalkan 4 (empat) orang anak, yaitu masing-masing :
 - Eka Nurcahya Agustama
 - Dwijanta Widya Raharja
 - Listyarini Agung Tri Wahyu
 - Chattri S. Widyastuti
5. Bahwa sejak menikah dengan Almarhum Bapak Soenarjo, Tergugat dan suaminya (almarhum Bapak Soenarjo) menempati rumah di Jl. Pemuda No.27 Kelurahan Potroyudan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Japara bersama ke-empat anaknya.
6. Bahwa Almarhum Bapak Soenarjo meninggal tahun 1983, dimana pada saat itu ke-empat anaknya masih kecil dan latau belum dewasa, sehingga setelah meninggalnya Bapak Soenarjo hanya dengan mengandalkan pekerjaan sebagai Guru, Tergugat harus bekerja keras

hal 7 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



membesarkan dan mendidik ke-empat anaknya, dan Alhamdulillah akhimya ke-empat anaknya bisa mandiri bahkan masing-masing sudah diberi jodoh / sudah berkeluarga.

7. Bahwa rumah di Jl. Pemuda No.27 Kelurahan Potroyudan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara adalah rumah milik almarhum Bapak Soenarjo pemberian dari orangtuanya, yang menjadi tempat kediaman bersama saat Bapak Soenarjo masih hidup, dan merupakan tempat berteduh bagi Tergugat dan anak-anaknya ketika Bapak Soenarjo meninggal dunia.
8. Bahwa rumah di Jl. Pemuda No.27 Kelurahan Potroyudan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara juga merupakan rumah yang menjadi tempat tinggal Penggugat ketika Penggugat diterima sebagai MENANTU Tergugat bahkan hingga saat ini Tergugat bersama isterinya (anak ke3 Tergugat) masih tinggal bersama di rumah tersebut.
9. Bahwa sebagai seorang IBU, Tergugat tidak pernah membedakan anak-anaknya maupun semua anak mantunya, semua diperlakukan sama dan diperlakukan adil.
10. Bahwa selama \pm 25 tahun tinggal bersama dengan anak ke-3 yang bernama Listyarini Agung Tri Wahyu dan menantunya (yaitu PENGGUGAT), senantiasa Tergugat memberikan yang terbaik kepadanya termasuk kepada cucu-cucunya, sehingga praktis hampir tidak pernah terjadi perselisihan, karena sebagai seorang IBU, Tergugat sangat-sangat menekankan adanya kerukunan dan kedamaian diantara semua anak-anaknya.
11. Bahwa hingga pada suatu saat, yaitu sekitar tahun 2006, karena ada keinginan dari sebagian anak agar rumah di Jl. Pemuda No.27 Kelurahan Potroyudan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara dijual,

hal 8 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



maka sebagai seorang IBU, Tergugat memanggil semua putra-putrinya termasuk putra-putri mantu untuk membicarakan penjualan rumah tersebut.

Bahwa saat itu yang hadir adalah :

- Anak pertama yang bernama Eka Nurcahya Agustama.
- Istri dan anak pertama yang bernama Nining Nurhayati.
- Anak ketiga yang bernama Listyarini Agung Tri Wahyu.
- Suami anak ketiga yang bernama Yuliamo (PENGGUGAT).
- Anak keempat yang bernama Chattri S.Widyastuti.
- Suami anak keempat yang bernama Henry Yustanto.
- Anak kedua tidak hadir karena telah meninggal dunia.

Bahwa pada saat itu, Tergugat maupun anak-anaknya setuju rumah dijual, bahkan apabila ada anak-anaknya yang ingin dan mampu membeli disepakati harga akan diringankan.

Bahwa Tergugat juga menawarkan kepada anak dan anak menantu termasuk Penggugat apabila berminat membeli. Bahwa pada saat itu Penggugat juga berminat untuk membeli rumah tersebut namun tidak pernah disampaikan secara terbuka kepada seluruh keluarga, namun hanya disampaikan melalui Tergugat.

Bahwa atas keinginan Penggugat, maka Tergugat berusaha menyampaikan kepada anak-anaknya (anak yang pertama dan keempat) terhadap keinginan Penggugat yang membeli dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Bahwa mengingat harga tersebut belum disetujui, maka Tergugatpun kemudian menyampaikan kepada Penggugat apabila harga tersebut belum disetujui oleh seluruh anak-anaknya.

Bahwa sebagai seorang IBU, Tergugat hanya bisa ngemong satu dengan lainnya, meskipun Tergugat saat itu sangat mengetahui

hal 9 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



Penggugat dan isterinya **MARAH** kepada Tergugat adanya penolakan harga tersebut.

12. Bahwa kemudian saat Lebaran tahun 2008 atas inisiatif anak-anak Tergugat, dilakukan pertemuan dengan maksud menjemihkan masalah, **SAAT ITU PENGGUGAT SENGAJA TIDAK DILIBATKAN KARENA HEMANG HANYA INTERNAL ANAK-ANAK TERGUGAT, NAMUN TIBA-TIBA PENGGUGAT IKUT MASUK DAN MARAH-MARAH SAMBIL BERKATA YANG TIDAK PANTAS DAN MENUDING-NUDING KE ARAH TERGUGAT. HINGGA AKHIRNYA PEMBICARAAN TIDAK DILANJUTKAN.**

13. Bahwa atas kejadian tersebut akhirnya diputuskan penjualannya diuruskan dan/atau dikuasakan kepada adik Tergugat yang bernama Bapak H.Hadiyanto, sehingga dibuatlah Surat Kuasa Pengurusan jual beli tertanggal 05 Nopember 2009 dari Tergugat kepada Bapak H.Hadiyanto.

14. Bahwa namun ternyata hal tersebut tidak menjadikan pensoalan jernih, justru sebaliknya Penggugat masih meminta kepada Tergugat untuk tetap bias membeli dan saat itu Penggugat meminta dan mendesak Tergugat untuk menemui dan berembug dengan anak-anak yang lain.

15. Bahwa waktu demi waktu berlalu, perubahan sikap Penggugat tidak ada dan masih tetap menginginkan bisa membeli rumah dimaksud, bahkan memberi pengertian kepada Tergugat apabila Tergugat setuju, pasti anak-anak akan mengiyakan / setuju saja.

16. Bahwa dalam kondisi yang demikian, sesungguhnya Tergugat sudah sangat tidak nyaman, namun berusaha sabar dan ngemong terus. Bahwa Tergugat sangat tidak menginginkan anak-anaknya tidak rukun apalagi hanya masalah rumah peninggalan almarhum suaminya.

hal 10 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



namun Tergugat juga tidak ingin membatasi hak anak-anaknya dalam menyelesaikan masalah rumah di Jl. Pemuda No.27 Jepara.

17. Bahwa tiba-tiba pada suatu ketika (hari, tanggal dan tahun lupa) Penggugat menyerahkan / menyodorkan uang pembelian rumah Jepara (Jl. Pemuda No.27) kepada Tergugat, yang "**KATA**" Penggugat sebesar Rp.300.000.000,-. Bahwa dalam keadaan bingung dan tertekan, Tergugat tidak dapat berbuat apa-apa kecuali menerima uang tersebut, dan Tergugat tidak pernah menghitung berapa sesungguhnya jumlah uang yang disodorkan oleh Penggugat, namun yang jelas berdasarkan print-out Buku Tabungan yang dimiliki Tergugat di BCA pada tanggal 10 Mei 2012 masuk uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Bahwa kemudian berdasarkan print-out Buku Tabungan yang dimiliki Tergugat di BNI pada tanggal 23 Agustus 2012 masuk uang sebesar Rp.137.000.000,-. Bahwa kemudian Penggugat meminjam Tergugat uang sebesar Rp.77.000.000,- yang katanya untuk membeli mobil (uang ditarik pada tanggal 21 Nopember 2012) dan saat itu Tergugat manut saja.

Bahwa Tergugat juga manut saja uang disimpan di BCA maupun di BNI, termasuk Tergugat menandatangani kuitansi penerimaan maupun menandatangani apa saja yang dikehendaki / disodorkan Penggugat.

18. Bahwa kejadian penerimaan uang dari Penggugat, akhirnya disampaikan Tergugat kepada anaknya yang tinggal di Solo yang bernama Chattri S. Widyastuti, dan saat itu Tergugat disarankan anaknya untuk mengembalikan uang dimaksud kepada Penggugat. Dan ketika Tergugat akan menyerahkan kembali uang tersebut kepada Penggugat ternyata Penggugat tidak mau menerima dan selalu mengatakan itu kan uang jual beli. **JADI HINGGA SAAT INI**

hal 11 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



**UANG TERSEBUT MASIH TERSIMPAN RAPI DI BANK DAN
TERGUGAT TIDAK PERNAH MENGGUNAKAN SESENPUN UANG
TERSEBUT.**

19. Bahwa selang beberapa lama kemudian (hari, tanggal dan tahun lupa), Penggugat bersama isterinya mengajak Tergugat menemui anaknya yang di Solo yang bernama Chattri S.Wdyastuti dengan maksud mengambil sertifikat. Bahwa saat itu Tergugat hanya nurut saja ketika diminta mengambil sertifikat atas tanah Jepara (Jl. Pemuda No.27 Jepara) dan akhirnya Tergugat meminta anaknya untuk menyerahkan dan kemudian sertifikat atas tanah dan bangunan SHM No.166 Tergugat serahkan kepada Penggugat (yang hingga saat ini dikuasai Penggugat).

20. Bahwa Tergugat juga diminta Penggugat untuk menghubungi dan meminta tanda-tangan anak-anaknya ke dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang telah disiapkan Penggugat, namun anak-anak tidak mau tandatangan Karena memang tidak setuju sejak awal, jadi dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang telah disiapkan oleh Penggugat hanya Tergugat dan isteri Penggugat yang tanda-tangan.

Bahwa dalam keadaan demikian (Akta Pembagian Hak Bersama tidak ditandatangani anak-anak lainnya) Penggugat selalu menyalahkan dan marah kepada Tergugat.

Bahwa Tergugat sekarang Ini sudah usia lanjut (\pm berumur 82 tahun) tidak ingin memikirkan masalah duniawi apalagi memikirkan masalah rumah peninggalan almarhum suaminya yang tidak pernah ada akhirnya, sehingga akhirnya pada sekitar tahun 2013 Tergugat memutuskan tidak tinggal di Jepara dan memlllh tinggal di rumah anaknya yang ke-empat di Karanganyar. **DAN KETIKA TERGUGAT
SAAT INI DIGUGAT OLEH PENGGUGAT YANG NOTA-BENE**

hal 12 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



**ADALAH MENANTU TERGUGAT MAKA TERGUGAT HANYA
PASRAH PADA ALLAH KARENA ALLAH YANG MAHA TAHU.**

21. Bahwa Tergugat menerima uang pembelian tanah dan bangunan SHM No.166 dari Penggugat dalam keadaan bingung dan tidak sesuai dengan keinginannya sana dalam keadaan tertekan dan dipaksa,
DAN KETIKA TERGUGAT INGIN MENGEMBALIKAN UANG TERSEBUT PENGGUGAT MENOLAK, SEHINGGA TERGUGAT TIDAK BISA BERBUAT APA-APA.

22. Bahwa berdasarkan uraian point 1 sampai dengan point 21 tersebut di atas, menunjukkan dan membuktikan bahwa Penggugat **TIDAK PAHAM BAGAIMANA PROSES JUAL BELI YANG SEHARUSNYA DILAKUKAN MENURUT HUKUM.**
BAHWA PENGGUGAT JUGA TIDAK MEMAHAMI BAHWA PROSES JUAL BELI TIDAK BISA DILAKUKAN DALAM KEADAAN TERPAKSA DAN DIPAKSA.

23. Bahwa berdasarkan uraian point 1 sampai dengan point 21 tersebut di atas, adalah **TIDAK ADA HAK BAGI TERGUGAT UNTUK MEMINTA BAHKAN MEMAKSA AHLI WARIS LAIN (ANAK-ANAKNYA) UNTUK MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI) ATAS TANAH SHM No. 166 MAUPUN PERABOT-PERABOT LAINNYA HINGGA MENJADI ATAS NAMA PENGGUGAT. SEHINGGA PATUTLAH GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK.**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon kehadiran Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara aqua dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

hal 13 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonpensi mengajukan replik dan jawaban atas gugatan rekonpensi tertanggal 13 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa atas replik dan jawaban Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi tersebut, Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi mengajukan duplik dan repliknya secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut pada tanggal 10 Desember 2015, Pengadilan Negeri Jepara telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya berisi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

II. DALAM POKOK PERKARA,

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 25 agustus 2012 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan jual beli terhadap tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 166 atas nama SOENARJO yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 344.000,- (tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

hal 14 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



Membaca Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Jepara yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Desember 2015 Pembanding/semula Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jepara Nomor : 53/Pdt.G/2015/PN. Jpa. tanggal 10 Desember 2015, mohon diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Terbanding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jepara tanggal 30 Desember 2015 ;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 31 Desember 2015 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 31 Desember 2015 , dan memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding/semula Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 6 Januari 2016 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding tersebut, Terbanding/semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 Januari 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan relaas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding No. 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa. Kepada Pembanding/semula Tergugat pada tanggal 10 Pebruari 2016 ;

Membaca, Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang disampaikan baik kepada Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya pada tanggal 4 Pebruari 2016 dan kepada Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 28 Januari 2016 , yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan

hal 15 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Jepara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ;

PERTIMBANGAN HUKUM ;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding ternyata tidak ada hal-hal yang baru dan telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Majelis Hakim tingkat banding secara seksama, lengkap dan teliti dalam pertimbangan hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, dengan demikian alasan-alasan Pembanding yang dikemukakan dalam memori bandingnya patut untuk ditolak . Sedang kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding hanyalah mengenai pengulangan atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang pada intinya tidak keberatan dan menyetujui seluruh pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan menolak seluruh alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding, oleh karenanya Majelis Hakim tingkat banding tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor : 53/Pdt.G/2015/PN. Jpa. Tanggal 10 Desember 2015, yang dimohonkan banding tersebut, memori banding yang diajukan oleh Penasehat Hukum Pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang dijadikan alasan

hal 16 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini di tingkat banding;

Menimbang, bawa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN. Jpa. Tanggal 10 Desember 2015 beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut , dibebankan kepadanya ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), *Het Herzeine Inlands Reglement* (HIR), *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (RV), serta segala peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula sebagai Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor : 53/Pdt.G/2015/PN. Jpa. Tanggal 10 Desember 2015 , yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu , tanggal **25 Mei 2016** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **H. SUROSO, SH.** selaku Ketua Majelis, dengan **ARIEF PURWADI, SH. MH.** dan **TULUS BASUKI, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis tanggal 2 Juni 2016** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk

hal 17 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG



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

umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim - Hakim Anggota serta didampingi oleh **TARWOKO, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

1. ARIEF PURWADI, SH. MH.

H. SUROSO, SH.

2. TULUS BASUKI, SH.

Panitera Pengganti,

TARWOKO, SH.

Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan ----- : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan ----- : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan ----- : Rp.139.000,-

J u m l a h ----- : Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

hal 18 dari 18 hal Put.No.137/PDT/2016/PT.SMG