



P U T U S A N

Nomor 475/Pdt/2020/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 di bawah ini dalam perkara antara:

Sri Winarni, Umur 55 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Jaya Dipa Farm Jl. Soekarno Hatta Desa Harjosari, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah; dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Parsugin Rakisa, S.H.,M.H., Surawi Rakisa, S.H.,M.Hum, Irwan P. Pangaribuan, S.H., dan Atok Dadyo Utomo Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum beralamat Vitto Law Office & Legal Consultant Jl. Tlogobiru III No. 06 Soekarno Hatta Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran dengan Register Nomor : W.12.U18/HK.01/230/08/2020.PN.Unr tertanggal 18 Agustus 2020;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

M e l a w a n

Arianto, ST. M.Si, Umur 50 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan PNS, Alamat Jl. Durian III Rt./III Lengkong, Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah;

dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sarpon Iman, S.H. Advokat / Penasehat Hukum dari Kantor Advokat / Penasihat Hukum Sarpon Iman, S.H. dan Rekan yang berkantor di Jalan Sekar Pudak Nomor 25 Ponorogo Jawa Timur Hp. 082142356908, beralamat sementara di Jalan Raya Semarang Demak KM 10, Kelurahan Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Januari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran dengan Register Nomor : W.12.U18 / HK.01 / 33 / 02 / 2020.PN.Unr tertanggal 20 Februari 2020;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca berturut-turut:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Nopember 2020 Nomor 475/Pdt/2020/PT SMG tentang penunjukan

Halaman 1 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;

2. Berkas perkara Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Unr, berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Unr, tanggal 5 Agustus 2020;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 28 Januari 2020 dalam Register Nomor 12/Pdt G.S/2020/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada membeli satu bidang tanah dengan harga Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta rupiah) dari tergugat dengan SHM Nomor: 89 atas nama tergugat, dengan luas 726 M2 GS Nomor: 1044/ 76, yang telah dibayar oleh penggugat sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah), sebidang tanah yang terletak di Desa Ngempon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dengan batas batas tanah tersebut adalah:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Pabrik Gelas Kanigara
Sebelah Timur berbatasan dengan : Sawah atau tanah kosong
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan
Sebelah Barat berbatasan dengan : Rencana Jalan

2. Bahwa tanah sebagaimana posita 1 diatas dibayar penggugat kepada tergugat dengan cara;

- a. Pembayaran pertama sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diserahkan penggugat kepada tergugat di rumah Penggugat pada tanggal 25 Pebruari 2016;
- b. Pembayaran kedua sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diserahkan penggugat kepada tergugat di Kantor BBWS Semarang tempat Penggugat bekerja pada tanggal 26 Pebruari 2016;
- c. Pembayaran ketiga sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) diserahkan penggugat kepada tergugat di Kantor BBWS Semarang tempat Penggugat bekerja pada tanggal 7 Maret 2016, disertai dengan penyerahan sertifikat hak milik atas nama tergugat sebagaimana pada posita 1 diatas
- d. Pembayaran keempat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diserahkan penggugat kepada tergugat di dirumah Penggugat



pada tanggal 29 Agustus 2016 ;

e. Pembayaran ke lima sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) penggugat menyerahkan satu buah kendaraan roda empat berupa mobil SUZUKI APV ARENA GX/T Tahun 2011 atas nama Esti Nur Hidayah SE (isteri pengugat) dengan Nopol H 8672 YC Nomor Rangka 363308 Nomor BPKB I 06933875 I Dengan Nomor Mesin 247963 yang diserahkan kepada tergugat dirumah penggugat sekitar awal Januari 2017;

f. Pembayaran ke enam adalah sebesar Rp 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) penggugat membayarkan hutang tergugat kepada Pak Imam Satria pemilik bengkel mobil di daerah Gunung Pati Kabupaten Semarang ;

g. Dan pembayaran yang tujuh adalah penggugat memperbaiki mobil ISUZU JEP TRIVER Tahun 1992 milik tergugat, di Bengkel Pak Imam Satria di daerah Gunung Pati Kabupaten Semarang;

3. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2017 didepan Notaris Bu Siwi Dayati ditanda tangani kwitansi sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari harga Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), kemudian tergugat meminta kepada penggugat untuk membayarkan hutang tergugat kepada bapak Imam Satria, sebesar Rp 70.000.000, (tujuh puluh juta rupiah), dan perbaikan mobil tergugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) jadi total uang yang diterima oleh tergugat dari penggugat untuk pembayaran tanah sebagaimana pada posita 1 diatas adalah sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan demikian kekurangan pembayaran dari pengugat kepada tergugat untuk pembayaran tanah sebagaimana pada posita 1 diatas adalah sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) atau Harga tanah Rp 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) - Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah)= Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

4. Bahwa Penggugat telah berulang kali untuk meminta kepada tergugat untuk datang ke Kantor notaris Bu Siwi Dayati yang beralamat di Lemah Abang Kabupaten Semarang Jawa Tengah, untuk menada tangani berkas surat menyurat proses balik nama tanah sebagaimana tanah pada posita 1 diatas dalam surat gugatan penggugat ini, dari hak milik tergugat menjadi hak milik penggugat, dan penggugat telah bersedia menyerahkan uang sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai perlunasan tanah sebagaimana pada posita 1 diatas dalam surat gugatan penggugat ini;

5. Bahwa sampai saat sekarang ini, tergugat tidak mau atau tidak bersedia

Halaman 3 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



menanda tangani surat jual beli tanah sebagaimana pada posita 1 diatas, dengan banyak alasan, yang sungguh alasan tersebut tidak dapat diterima oleh akal sehat karena alasan tergugat mengandung kebohongan seperti akan mengembalikan uang penggugat pada tanggal dan bulan serta tahun yang tidak pasti;

6. Bahwa karena penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu telah menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran satu bidang tanah, penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan jual beli tanah dengan SHM Nomor: 89 atas nama tergugat, dengan luas:726 M2 GS Nomor 1044/ 76, yang telah dibayar oleh penggugat sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), kepada tergugat Sri Winarni yaitu sebidang tanah yang terletak di Desa Ngempon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dengan batas batas tanah tersebut adalah :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Pabrik Gelas Kanigara
Sebelah Timur berbatasan dengan : Sawah atau tanah kosong
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan
Sebelah Barat berbatasan dengan : Rencana Jalan ;

Adalah sah menurut hukum walaupun tanpa adanya tanda tangan persetujuan dari tergugat, dan kepada pihak instansi terkait dalam hal ini pihak Badan Pertanahan Kabupaten Semarang untuk memproses sertifikat hak milik tergugat Nomor 89 menjadi hak milik penggugat meskipun tanpa persetujuan dari tergugat ;

7. Bahwa tanah pada posita 1 diatas yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah bukan hanya satu satunya harta milik tergugat, akan tetapi tergugat memiliki rumah dan tanah yang terletak di Jalan Raya Karang Jati Merak Rejo Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang Jawa Tengah, dimana rumah dan tanah tersebut, penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Jawa Tengah dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang milik tergugat, agar tergugat dapat membayar segala kerugian dari penggugat, karena kerugian penggugat diakibatkan dari perbuatan tergugat yang telah melakukan tindakan yang salah dalam bermasyarakat yang baik;

8. Bahwa akibat dari perbuatan tergugat yang tidak bersedia menandatangani surat proses balik nama tanah sebagaimana pada posita 1 diatas, tergugat telah melakukan perbuatan yang tidak baik dalam



kehidupan bermasyarakat, yang mana berakibat menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa;

a. Kerugian Material

Yaitu kerugian atas uang dan barang milik penggugat yang telah diterima oleh tergugat dari penggugat sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang tidak dapat dipergunakan atau dimanfaatkan oleh Penggugat, dimana jika uang tersebut sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dijadikan untuk usaha dagang makanan masakan jadi di Kabupaten Semarang maka termasuk sewa tempat, peralatan dan bahan serta membayar karyawan maka dapat menghasilkan keuntungan bersih sekitar kurang lebih Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) perhari atau dengan keuntungan perbulan sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) atau dengan keuntungan pertahun sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immaterial

Bahwa akibat perbuatan tergugat yang tidak mau melakukan transaksi proses jual beli tanah didepan notaris, penggugat merasa malu dengan keluarga karena sering disebut sebut sebagai korban tergugat, serta penggugat merasa malu dengan orang yang meminjamkan uang kepada penggugat untuk pembayaran tanah sebagaimana pada posita 1 diatas, sehingga penggugat terganggu konsentrasi dalam bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, oleh karena tindakan tergugat yang sangat mempersulit perekonomian penggugat, uang yang diterima tergugat dari penggugat adalah didapat penggugat dari pinjaman pada pihak Bank, rentenir rentenir serta menjual barang barang kesayangan milik penggugat, hal ini penggugat lakukan mengingat tergugat masih ada hubungan keluarga dengan isteri penggugat jadi penggugat yakin bahwa tergugat tidak akan mengkhianati hubungan persaudaraan ekeluargaan antara tergugat dengan isteri penggugat, akan tetapi sebaliknya tergugat tega merusak persaudaraan antara penggugat dengan tergugat, oleh karena itu penggugat meminta ganti rugi Immaterial kepada tergugat senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

9. Bahwa oleh karena Tergugat yang telah mendapatkan uang sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), dengan meminta kepada penggugat untuk pembayaran satu bidang tanah atas nama tergugat dengan SHM 89 sebagaimana posita 1 diatas, dan agar tergugat tidak menggadaikan, menjual atau melakukan perbuatan hukum lain

Halaman 5 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



terhadap tanah sebagaimana pada posita 1 diatas, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah sebagaimana pada posita 1 diatas, serta memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menempati tanah tersebut untuk mengosongkan tanah tersebut, jika perlu dalam pengosongan dengan bantuan alat Negara:

10. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir, Tergugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya untuk membayar kerugian (sebagaimana pada posita 8) diatas kepada Penggugat, dan menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, maka wajar dan patut menurut hukum Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ungaran dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta milik Tergugat berupa satu buah rumah dan tanah yang terletak di Jalan Raya Karang Jati Merak Rejo Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang Jawa Tengah;

11. Bahwa agar supaya Tergugat mentaati pelaksanaan putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon agar Tergugat dibebankan membayar uang paksa (*Dwangsom*) senilai Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, pada Penggugat;

12. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti autentik dan mengingat Tergugat telah melakukan Perbuatan salah dalam bermasyarakat yang baik, maka menurut Hukum Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bijvoorraad*) sekalipun Tergugat mengajukan *Verzet*, *Banding* dan *Kasasi* ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk memanggil Para Pihak dalam suatu hari sidang yang telah ditentukan untuk itu, kemudian berkenan memeriksa dan mengabulkan Gugatan Penggugat dengan diktum sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan segera meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta milik Tergugat berupa tanah dengan SHM Nomor: 89 atas nama tergugat, dengan luas 726 M2 GS Nomor: 1044/ 76, yang terletak di Desa Ngempon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dengan batas batas tanah tersebut adalah :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Pabrik Gelas Kanigara
Sebelah Timur berbatasan dengan : Sawah atau tanah kosong
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan

Halaman 6 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat berbatasan dengan : Rencana Jalan;

San satu buah rumah dan tanah milik tergugat yang terletak di Jalan Raya Karang Jati Merak Rejo Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang Jawa Tengah;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Ungaran yang dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Sah sebagai Hukum, seluruh Bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ;
4. Menetapkan sah jual beli tanah antara penggugat dan tergugat terhadap sebidang tanah dengan SHM Nomor: 89 atas nama tergugat, dengan luas 726 M2 GS Nomor 1044/ 76, yang terletak di Desa Ngempon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dengan batas batas tanah tersebut adalah:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Pabrik Gelas Kanigara

Sebelah Timur berbatasan dengan : Sawah atau tanah kosong

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan

Sebelah Barat berbatasan dengan : Rencana Jalan;

Dengan Harga tanah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar penggugat kepada tergugat sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan sisa pembayaran sebesar = Rp 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah)

5. Memerintahkan kepada pihak yang terkait dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang untuk memperoses balik nama terhadap Sertifikat SHM Nomor 89 dengan luas 726 M2 GS Nomor 1044/ 76, yang terletak di di Desa Ngempon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dari nama tergugat Sri Winarni menjadi nama penggugat ARIANTO, ST.M.Si ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atau kerugian kepada Penggugat berupa kerugian Material senilai Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan Rp 900.000.000 (sembilan tarus juta rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
7. Menghukum kepada tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, pada Penggugat;

Halaman 7 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum kepada tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorrad*) meskipun ada *Verzet*, *Banding* dan *Kasasi*;

ATAU

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut Hukum (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan jawaban melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut;

1. Perubahan Tentang Perihal Gugatan yang mana pada Gugatan sebelumnya yaitu : Gugatan pada tanggal 13 Januari 2020 yaitu tentang Penetapan sah jual beli Tanah dan kemudian pada persidangan tanggal 2 April telah di ubah menjadi Gugatan Jual beli anah.
2. Melakukan perubahan :
 - a. Posita 2 huruf d berbunyi semula yaitu Pembayaran ke 4 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diserahkan pengugat kepada Tergugat dirumah Pengugat pada tanggal 29 Agustus 2016 yang dirubah menjadi Pembayaran ke 4 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diserahkan Pengugat kepada Tergugat dirumah Pengugat pada tanggal 29 Agustus 2016 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dikirim lewat Tranfer Bank BCA pada tanggal 31 Agustus 2016.
 - b. Posita 2 Huruf f. berbunyi Pembayaran ke 6 adalah sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pengugat membayarkan hutang Tergugat pada pak Imam Satria pemilik bengkel mobil didaerah Gunung Pati Kabupaten Semarang yang dirubah menjadi Pembayaran ke 6 sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) Pengugat membayarkan hutang kepada pak Imam Satria Pemilik bengkel mobil di daerah Ungaran jalan Ahmad Yani Ungaran, Kabupaten Semarang yang telah dibayar atau dilunasi oleh Pengugat pada tanggal 1 Januari 2020
 - c. Posita 2 huruf g. berbunyi Pembayaran yang ke 7 adalah Pengugat memperbaiki mobil ISUZU JEP TRIVER tahun 1992 milik Tergugat dibengkel Pak Imam Satria di daerah Gunung Pati Kabupaten Semarang dirubah menjadi Pembayaran yang ke 7 adalah Pengugat memperbaiki Mobil ISUZU JEP TRIVER tahun 1992 milik Tergugat dibengkel pak Heri Badak didaerah Ungaran Kabupaten Semarang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 2 Januari 2020

Bahwa terhadap perubahan atau perbaikan Gugatan / perlawanan di atur

Halaman 8 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



dalam pasal 127 Rv, yang berbunyi :

“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya,”

Bahwa namun ternyata perubahan atau perbaikan yang dilakukan oleh Penggugat yaitu tentang perihal Gugatan dan tentang Posita 2 huruf d,f dan g sangat substansial dan mengubah peristiwa peristiwa yang mendasari tentang gugatan, maka oleh karena itu Tergugat menyatakan keberatan terhadap perbaikan dan perubahan gugatan dan mohon kepada majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo untuk menolak perbaikan atau perubahan gugatan yang dilakukan pada tanggal 2 April 2020.

* Putusan MA-RI No. 434.K/Sip/1970,tanggal 11 Maret 1971 :

perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat;

Putusan MA-RI No.1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/1973,tanggal 29 Januari 1976 :

* Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;

Putusan MA-RI No. 226.K/Sip/1973, tanggal 17 Desember 1975 :

Perubahan gugatan Penggugat Terbanding pada persidangan 11 Pebruari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak;

Berdasarkan hal- hal tersebut diatas sudah selaknyaknya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima.

Adapun Jawaban Tergugat adalah sebagai berikut

A. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Sangatlah *Prematur* :

Bahwa Gugatan Penggugat adalah tentang pembelian tanah yang terletak di atas SHM Nomor. 89 atas nama Tergugat, dengan Luas 726 M2 GS Nomor.1044/76, yang terletak didesa Ngompon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dan menurut Penggugat sudah melakukan pembayaran sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) walaupun kebenaran pembayaran tersebut tidak diakui oleh Tergugat maka apabila dasar gugatannya tersebut mengacu pada hal tersebut maka gugatan tersebut sangatlah prematur

Halaman 9 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



karena justru Penggugatlah yang belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan penyelesaian pembayaran maka sehubungan dengan hal itu Gugatan Penggugat sangatlah *prematuur* dan wajib untuk di tolak dan tidak dapat diterima .

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

Bahwa dalam Gugatan Penggugat, Penggugat membayarkan hutang dari Tergugat ke Pak Imam Satria pemilik bengkel mobil sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), tanpa mengkonfirmasi terlebih dahulu kepada Tergugat, dan Pembayaran hutang tersebut dianggap penggugat sebagai pembayaran yang ke enam, sehingga membingungkan Tergugat;

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya Posita 4 Penggugat meminta Tergugat untuk datang ke Notaris Siwi Dayati yang beralamat di Lembah Abang Kabupaten Semarang Jawa Tengah, untuk menandatangani berkas surat menyurat proses balik nama tanah dari hak milik Tergugat menjadi hak milik dari Penggugat, hal ini sangat membingungkan Tergugat sementara Pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat belum Lunas, sehingga Proses balik nama yang bagaimana yang dikehendaki Penggugat;

Bahwa dalam Posita ke 7 Pengugat, obyek sengketa dalam perkara ini adalah bukan satu satunya harta milik Tergugat akan tetapi Tergugat memiliki rumah dan tanah yang terletak di jalan Raya Karang Jati Merak Rejo, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dimana rumah tersebut Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Jawa Tengah dalam hal ini majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk diletakkan sita jaminan (*cosevatoir beslag*) terhadap barang milik Tergugat agar Tergugat dapat membayar segala kerugian dari Pengugat karena kerugian pengugat diakibatkan dari Perbuatan Tergugat yang telah melakukan tindakan yang salah dalam bermasyarakat yang baik, tentu ini sangat membingungkan Tergugat karena perihal dalam gugatan Pengugat adalah "Jual Beli Tanah", bukan masalah hutang piutang, posita ke 7 ini juga tidak di cantumkan dalam Petitum pengugat ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat dapat membuktikan gugatan Penggugat terbukti mengandung beberapa jenis gugatan yang berbeda dicampur adukan menjadi satu sehingga menyebabkan gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dengan demikian maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 10 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



1. Bahwa pada pokoknya kami Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat;

2. Bahwa benar Tergugat pada awalnya sekira bulan maret 2016 bermaksud untuk menjual tanah di atas SHM Nomor. 89 atas nama Tergugat, dengan Luas 726 M2 GS Nomor.1044/76, yang terletak didesa Ngompon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat dengan memberikan jangka waktu pelunasan pembayaran hingga akhir tahun 2016 atau di januari tahun 2017 namun kenyataannya Penggugat tidak melaksanakannya pembayaran lunas dengan Tenggugat .

Dan kemudian dalil Penggugat mendalilkan sudah melakukan pembayaran sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat adalah tidak benar dan perlu di buktikan .;

3. Bahwa dalam Posita ke 2 Penggugat menguraikan cara pembayaran yaitu:

a. Pembayaran pertama tanggal 25 Februari 2016 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diserahkan Penggugat kepada Penggugat di rumah Penggugat;

b. Pembayaran kedua pada tanggal 26 Februari 2016 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diserahkan Penggugat kepada Tergugat di Kantor BBWS Semarang tempat Penggugat bekerja;

c. Pembayaran ketiga pada tanggal 7 Maret 2016 sebesar Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) diserahkan Penggugat kepada Tergugat di di Kantor BBWS Semarang tempat Penggugat bekerja disertai dengan penyerahan sertifikat hak milik atas nama Tergugat sebagaimana dalam Posita 1 diatas;

d. Pembayaran keempat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) diserahkan Penggugat kepada Tergugat dirumah Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2016 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sisanya sebesar sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dikirim lewat transfer dikirim lewat transfer Bank BCA pada tanggal 31 Agustus 2016;

e. Pembayaran kelima sebesar 140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah) Penggugat menyerahkan satu buah kendaraan roda empat berupa mobil ISUZU APV ARENA GX/T Tahun 2011 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Esti Nurhidayati,SE. (istri penggugat) dengan Nopol H 8672 YC No. Rangka 363308, Nomor BPKB I 06933875 I dengan Nomor Mesin 247963 yang diserahkan kepada Tergugat dirumah Penggugat sekitar awal bulan Januari 2017;

pada tanggal dalam bulan januari 2017

f. Pembayaran keenam sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) Pengugat membayarkan hutang Tergugat kepada Pak Imam Satria pemilik bengkel mobil di daerah Gunung Pati Kabupaten semarang;

g. Pembayaran ketujuh pada tanggal 2 Januari 2020, Penggugat memperbaiki mobil ISUZU JEP TRIVER Tahun 1992 milik Tergugat, di bengkel Pak Imam Satria di daerah Gunung Pati Kabupaten Semarang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Jawaban Tergugat :

Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat tersebut tidak benar karena menurut Tergugat, Penggugat hanya melakukan pembayaran sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) secara tunai dan itupun di lakukan dengan cara mencicil atau mengangsur dan di tambah melakukan pembayaran dengan menyerahkan satu buah kendaraan roda empat berupa mobil ISUZU APV ARENA GX/T Tahun 2011 atas nama Esti Nurhidayati,SE. (istri penggugat) dengan Nopol H 8672 YC No. Rangka 363308, Nomor BPKB I 06933875 I dengan Nomor Mesin 247963 dengan harga Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) jadi total pembayaran keseluruhannya adalah Rp.285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).

4. Bahwa dalam Posita ke 3 "tanggal 29 Agustus 2017 didepan Notaris Bu Siwa Dayati ditanda tangani kwitansi sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari harga Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kemudian Tergugat meminta kepada Pengugat untuk membayarkan hutang Tergugat kepada bapak Imam Satria sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), dan perbaikan mobil Tergugat sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) jadi total yang diterima Tergugat dari Pengugat untuk pembayaran tanah sebagaimana Posita 1 diatas adalah sebesar Rp.480.000.000,00(empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan demikian kekurangan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat untuk pembayaran tanah sebagaimana Posita 1 di atas adalah sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) atau harga tanah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) –

Halaman 12 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) =
Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)”

Jawaban Tergugat

Bahwa apa yang di sampaikan Penggugat tentang pembuatan kwitansi di hadapan Notaris bu Siwa Dayati sebesar Rp.400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) pada tanggal 29 Agustus 2017 adalah tidak benar dan mengenai tergugat telah menerima uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) juga tidak benar karena pada saat itu Penggugat yang masih ada hubungan keluarga meminta kepada Tergugat untuk menanda tangani kwitansi kosong yang di sodorkan oleh Penggugat dengan dalil untuk sewaktu waktu akan di gunakan untuk bukti keluarganya dan karena Penggugat adalah masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat , sehingga Tergugat mau menanda tangani kwitansi kosong yang di sodorkan oleh Penggugat .

5. Bahwa dalam Posita ke 4 “Penggugat telah berulang kali untuk meminta kepada Tergugat untuk datang ke Notaris Bu Siwi Dayati yang beralamat di Lemah Abang Kabupaten Semarang Jawa Tengah, untuk menandatangani berkas surat menyurat proses balik nama tanah sebagaimana Posita I diatas dalam surat gugatan penggugat ini, dari hak milik Tergugat menjadi Hak Milik Pengugat dan Penggugat telah bersedia menyerahkan uang sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagai pelunasan tanah sebagaimana pada Posita I diatas dalam surat gugatan penggugat ini”.

Jawaban Tergugat

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tidak benar, karena Pengugatlah yang selalu mengingkari dan tidak melakukan pembayaran pelunasan hingga berlarut larut hingga sekarang ini, bahkan Penggugat selalu menyampaikan pembatalan pembayaran kepada Tergugat dan meminta uang untuk di kembalikan oleh Tergugat dan yang kemudian Tergugatlah telah bersedia mengembalikan uang pembayaran kepada Penggugat hingga melakukan penawaran sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebelum di lakukan Gugatan hingga di lakukan mediasi namun Penggugat tidak bersedia dan cenderung mengabaikan niat baik dari Tergugat maka untuk itu Pengugat dapat di sebut sebagai pembeli yang tidak beretikad baik, karena penggugat tidak melakukan pembayaran dengan waktu yang di berikan yaitu hingga akhir tahun 2016 atau awal tahun 2017 , maka dengan hal itu Penggugat adalah pembeli yang tidak beretikad baik atau buruk .,



6. Bahwa dalam posita 5 pengugat menyampaikan "Tergugat tidak mau atau tidak bersedia menandatangani surat Jual Beli Tanah sebagaimana pada Posita 1 diatas, dengan banyak alasan yang sungguh alasan tersebut tidak dapat diterima oleh akal sehat karena alasan Tergugat mengandung kebohongan seperti akan mengembalikan uang pengugat pada tanggal dan bulan serta tahun yang tidak pasti",

Jawaban Tergugat

Dalam Posita ke 5 justru Pengugatlah yang mengada-ada dan memberikan dalil yang tidak benar karena pada saat sidang mediasi yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Ungaran Pengugat tidak mau menunjukkan kwitansi asli pembayaran yang diminta oleh Tergugat guna untuk berhitung bersama-sama namun Pengugat juga tidak menunjukkan etiked baiknya pada saat mediasi dan bahkan selalu tidak mengindahkan perintah mediator ;

7. Bahwa dalam Posita ke 6 pengugat merasa telah melaksanakan kewajibannya yaitu telah menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp.480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran satu bidang tanah, penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menyatakan jual beli tanah untuk SHM Nomor 89 atas nama Tergugat dengan luas 726 M2 GS Nomor 1044/76, yang telah dibayar oleh penggugat sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) kepada tergugat Sri Winarni yaitu sebidang tanah yang terletak di Desa Ngempon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut..., tanah tersebut adalah sah menurut hukum walaupun tanpa adanya tandatangan persetujuan dari Tergugat, dan kepada pihak instansi terkait dalam hal ini pihak Badan Pertanahan Kabupaten Semarang untuk memproses sertifikat hak milik tergugat Nomor 89 menjadi hak milik penggugat meskipun tanpa persetujuan oleh tergugat".

Jawab Tergugat :

Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat sangatlah tidak masuk akal dan tergugat sangat keberatan atas permohonan Penggugat , karena sesuai dengan Undang Undang Pokok Agraria Tahun 1960 bahwa jual beli tanah memiliki prinsip dasarnya adalah Terang dan tunai yaitu transaksi di lakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dan di bayarkan secara tunai artinya jika harga yang di bayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat di



lakukan maka sehubungan dengan permohonan Penggugat harus di tolak dan di kesampingkan

8. Bahwa dalam Posita ke 7 “pada Posita 1 diatas yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah bukan hanya satu –satunya harta milik tergugat, akan tetapi tergugat memiliki rumah dan tanah yang terletak di jalan Raya Karang Jati Merak rejo, Kecamatan Bawen , Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dimana rumah dan tanah tersebut, Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Jawa Tengah dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk diletakkan sita jaminan (*cosevatoir beslag*) terhadap barang milik Tergugat, agar tergugat dapat membayar segala kerugian dari Pengugat, karena kerugian penggugat diakibatkan dari perbuatan tergugat yang telah melakukan tindakan yang salah dalam bermasyarakat yang baik”,
Jawaban Tertugat :

Bahwa apa yang di mohonkan oleh Penggugat sangatlah tidak masuk akal dan sangat membingungkan Tergugat karena perihal dalam gugatan Pengugat adalah jual beli tanah, bukan masalah hutang piutang sehingga untuk obyek yang tidak ada kaitannya dalam perkara aquo tidak dapat dilakukan sita Jaminan (*consevator beslag*) maka sehubungan dengan hal tersebut permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat harus di tolak dan tidak di kabulkan ;

9. Bahwa dalam Posita ke 8 “perbuatan Tergugat yang tidak bersedia menandatangani surat-surat proses balik nama sebagaimana Posita 1 diatas, Tergugat telah melakukan perbuatan yang tidak baik dalam kehidupan bermasyarakat, yang mana berakibat menimbulkan kerugian kepada Pengugat berupa :

a) Kerugian Material

Yaitu kerugian atas uang dan barang milik penggugat yang telah diterima oleh tergugat dari penggugat sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta) yang tidak dapat dipergunakan atau dimanfaatkan oleh Penggugat, dimana jika uang tersebut sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta) dijadikan usaha dagang makanan masakan jadi masuk sewa tempat, peralatan dan bahan serta membayar karyawan maka dapat menghasilkan keuntungan bersih sekitar kurang lebih Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) perhari atau keuntungan perbulan sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) perhari atau dengan keuntungan pertahun sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta

Halaman 15 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



rupiah);

b) Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak melakukan transaksi proses jual beli tanah didepan notaris, penggugat merasa malu dengan keluarga karena sering disebut sebut sebagai korban tergugat, serta penggugat merasa malu dengan orang yang meminjamkan uang kepada penggugat untuk pembayaran tanah sebagaimana pada Posita 1 diatas, sehingga penggugat terganggu konsentrasi dalam bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, oleh karena tindakan tergugat sangat mempersulit perekonomian Penggugat, uang yang diterima tergugat dari penggugat adalah didapat penggugat dari pinjam pada Bank, rentenir-rentenir serta menjual barang-barang kesayangan milik penggugat, hal ini penggugat lakukan mengingat tergugat masih ada hubungan persaudaraan kekeluargaan antara tergugat dengan istri penggugat, jadi penggugat yakin bahwa tergugat tidak akan menghinati hubungan persaudaraan antara penggugat dengan tergugat, oleh karena itu penggugat meminta ganti rugi Immaterial kepada tergugat senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)”

Jawaban Tergugat :

Bahwa apa yang di mohonkan Penggugat meminta ganti rugi Materiil dengan total sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sangat lah mengada ada dan tidak masuk akal, karena justru Penggugatlah yang melakukan Wanprestasi terhadap jual beli atas obyek tanah yang di maksud sehingga Tergugat lah yang mengalami kerugian

10. Bahwa dalam Posita ke 9, “oleh karena tergugat yang telah mendapatkan uang sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan meminta kepada penggugat untuk pembayaran satu bidang tanah atas nama Tergugat dengan SHM 89 sebagai Posita 1 diatas, dan menjaga agar tergugat tidak menggadaikan, menjual atau melakukan perbuatan hukum lain terhadap tanah sebagaimana Posita 1 diatas, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah sebagaimana Posita 1 diatas, serta memerintahkan kepada tergugat atau siapa saja yang menempati tanah tersebut untuk mengosongkan tanah tersebut, jika perlu pengosongan dengan bantuan alat negara.

Halaman 16 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



Jawaban Tergugat

Bahwa apa yang di dalilkan oleh penggugat bila tergugat menerima uang sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) tidak benar dan perlu pembuktian , maka apa yang di mohonkan Penggugat untuk meletakkan sita terhadap tanah SHM 89 milik Tergugat dan memohon untuk mengosongkan tanah tersebut jika perlu pengosongan dengan bantuan alat negara Tergugat sangat keberatan karena proses jual beli atas tanah tersebut tidak terjadi pelaksanaannya bahkan hingga sekarang ini obyek tanah masih atas nama Tergugat

11. Bahwa dalam Posita ke 10 "oleh karena Penggugat khawatir, Tergugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya untuk membayar kerugian (sebagaimana posita 8) diatas kepada penggugat, dan menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, maka wajar dan patut menurut hukum penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ungaran dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir baslag*) atas harta milik Tergugat berupa satu buah rumah dan tanah yag terletak di Jalan Raya Karang Jati Merak Rejo Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang Jawa Tengah.

Jawaban Tergugat

Bahwa apa yang di mohonkan Penggugat sangatlah mengada-ada karena yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dengan SHM Nomor. 89 atas nama Tergugat, Luas 726 M2 GS Nomor.1044/76, yang terletak di Desa Ngompon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah maka sehubungan Penggugat mohon untuk di lakukan sita jaminan (*conservatoir baslag*) atas harta milik Tergugat berupa satu buah rumah dan tanah yag terletak di Jalan Raya Karang Jati Merak Rejo Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang Jawa Tengah adalah sangat mengada-ada maka permohonan tersebut untuk tidak di kabulkan dan mohon untuk di kesampingkan .

12. Bahwa dalam Posita ke 11 "agar supaya tergugat mentaati pelaksanaan putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon agar tergugat dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perharinya, apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pada Penggugat

Jawaban Tergugat

Bahwa Tergugat keberatan atas permohonan Penggugat dan mohon



untuk di kesampingkan

13. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti outentik dan mengingat Tergugat telah melakukan perbuatan salah dalam bermasyarakat yang baik, maka menurut Hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bijvoorrad*) sekalipun Tergugat mengajukan *Verzet* banding dan kasasi;

Jawaban Tergugat

Bahwa Tergugat keberatan atas permohonan Penggugat dan mohon untuk di kesampingkan

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka dengan kerendahan hati Tergugat mohon kepada Majelis hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk menjatukan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang tidak beretikad baik atau buruk
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil adilnya

Membaca putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Unr, tanggal 5 Agustus 2020; yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam provisi

1. Menolak Provisi Penggugat Untuk seluruhnya

Dalam eksepsi

1. Menolak Eksepsi Tergugat Untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Sah sebagai Hukum, seluruh Bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menetapkan sah jual beli tanah antara penggugat dan tergugat terhadap sebidang tanah dengan SHM Nomor: 89 atas nama tergugat, dengan luas 726 M2 GS Nomor 1044/ 76, yang terletak di Desa Ngempon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dengan batas batas tanah



tersebut adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Pabrik Gelas Kanigara
Sebelah Timur berbatasan dengan : Sawah atau tanah kosong
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan
Sebelah Barat berbatasan dengan : Rencana Jalan;

Dengan Harga tanah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar penggugat kepada tergugat sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan sisa pembayaran sebesar = Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah)

4. Memerintahkan kepada pihak yang terkait dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang untuk memperoses balik nama terhadap Sertifikat SHM Nomor 89 dengan luas 726 M2 GS Nomor 1044/ 76, yang terletak di di Desa Ngempon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dari nama tergugat Sri Winarni menjadi nama penggugat ARIANTO, ST.M.Si ;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp 591.000,- (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;
6. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam provisi Dalam eksepsi Dalam Pokok Perkara

1. Menghukum kepada tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp 591.000,- (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 12/Pdt.G/2020/PM Unr yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 18 Agustus 2020, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Unr tanggal 5Agustus 2020 tersebut, danpermintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 September 2020;

Membaca Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tertanggal 14 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 14 September 2020 dan isinya telah diberitahukan serta diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 September 2020;

Membaca Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding

Halaman 19 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



semula Penggugat tertanggal 28 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 28 September 2020 dan isinya telah diberitahukan serta diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*Inzage*) Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Unr telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2020;
2. Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 September 2020;

untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding tertanggal 14 September 2020 telah menyampaikan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Banding tidak sependapat terhadap putusan *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama yang salah dalam memberikan Pertimbangan Hukum dan kurang teliti dalam melihat bukti maupun keterangan saksi yang diajukan Penggugat/Terbanding di dalam Eksepsi dan Pokok Perkara;
- Bahwa dalam Eksepsi Majelis Hakim keliru dalam menerapkan hukum terutama dalam hal Perubahan Gugatan karena perubahan gugatan itu sangat merugikan Tergugat;
- Bahwa Pembanding/Tergugat tidak sependapat terhadap putusan *Judex Factie* Majelis Hakim Tingkat Pertama yang salah dalam memberikan Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara dan kurang cermat serta teliti dalam melihat bukti-bukti maupun mendengar keterangan saksi-saksi dalam fakta-fakta dipersidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 September 2020, telah menyampaikan tanggapan atas memori banding tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding menyangkal sebagian dalil dalil Pemanding pada memori banding Pemanding pada tanggal 14 September 2020;
- Bahwa perubahan surat gugatan Terbanding adalah sangat dibenarkan karena masih dalam sebelum diajukan jawaban oleh Pemanding, kemudian perubahan didasarkan atas surat kuasa tertanggal 13 Januari 2020 yang menyatakan bahwa bukan Penetapan Jual beli tanah akan tetapi gugatan jual beli tanah, dan Pemanding sudah melihat sendiri surat gugatan Terbanding pada saat sidang pertama di Pengadilan Negeri Ungaran Kabupaten Semarang;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Semarang setelah Memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 5 Agustus 2020, Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Unr, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori banding dari Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Provisi telah tepat dan benar, maka putusan tersebut dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dengan demikian dapat dikuatkan;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa di dalam Eksepsi setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari telah ternyata isi eksepsi adalah sudah menyangkut pokok perkara, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi perlu untuk memeriksa pokok gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan tentang Eksepsi patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan tentang Eksepsi dapatlah dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 21 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG

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 Penggugat telah mendalilkan membeli sebidang tanah kepada Tergugat seluas 726 M2 GS Nomor. 1044/76 yang terletak di desa Ngompon, Kecamatan Klepu, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah dengan harga Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan cara mengangsur sebagaimana terbukti didalam bukti P1 s/d P10;

Menimbang, bahwa dari sejumlah pembayaran yang dilakukan secara mengangsur masih tersisa uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang belum diserahkan kepada pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah menjawab apabila Penggugat membeli dengan cara mengangsur maka jangka waktu yang diberikan adalah sampai akhir tahun 2016, namun kenyataannya Penggugat belum melaksanakan pembayaran dengan lunas dalam jangka waktu tersebut;

Menimbang, bahwa dengan keadaan seperti itu maka sisa uang yang belum dibayarkan kepada pihak Tergugat belum diterimanya, adalah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena belum diterimanya uang sisa tersebut, maka pihak Tergugat tidak bersedia untuk melakukan jual beli atas tanah tersebut di PPAT;

Menimbang, bahwa belum diselesaikannya jual beli atas tanah tersebut artinya belum dilunasi sisa uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), maka pihak Penggugat seharusnya belum bisa mengajukan gugatan dengan alasan bahwa jual beli atas tanah *aquo* sudah selesai, artinya pihak Tergugat harus mau menandatangani atau menyelesaikan jual beli tanah di PPAT;

Menimbang, bahwa dengan belum selesainya pelunasan uang dan belum dilakukannya jual beli tanah di PPAT (pasal 37 PP Nomor. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan SEMA Nomor. 4 tahun 2016), maka gugatan Penggugat dapat disebut gugatan yang mengalami *premature*;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi gugatan Penggugat tidaklah dapat diterima;

Menimbang, bahwa suatu putusan agar dapat selesai dengan tuntas, maka harus memuat posita dan petitum yang sejalan;

Menimbang, bahwa selesainya perkara, maka sangat diperlukan adanya penyerahan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa putusan yang *condemnatoir* harus memuat alasan-alasan agar pelaksanaan putusan dapat selesai dengan baik artinya bahwa obyek sengketa harus diserahkan dalam keadaan baik/kosong tanpa adanya

Halaman 22 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beban misalnya telah dijamin atau masih ada dalam penguasaan pihak lawan atau pihak lain;

Menimbang, bahwa apabila tanah tersengketa masih dalam penguasaan pihak lawan atau pihak lain, masih dimungkinkan dengan permohonan bantuan alat Negara polisi misalnya, sehingga proses eksekusi dapat dilakukan dengan lancar dan tuntas;

Menimbang, bahwa didalam gugatan atas tanah tersengketa *aquo* harus sejalan antara posita dan petitum agar proses eksekusi dapat dilakukan dengan tuntas;

Menimbang, bahwa atas tanah *aquo* tidak dipenuhinya azas tersebut, maka gugatan Penggugat menurut pertimbangan Pengadilan Tinggi tidaklah dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian posita 3, 4, dan 5 tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat / Terbanding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 5 Agustus 2020, Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Unr, dan dengan demikian maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri seperti didalam diktum tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Pembanding semula Tergugat didalam memori bandingnya tidak ada hal-hal yang baru yang dapat mengubah isi putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Terbanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Mengingat ketentuan dalam HIR dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan/banding serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

-----Men
erima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;

Halaman 23 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Me
mbatalkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 5 Agustus 2020,
Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Unr, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 26 Nopember 2020 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang yang terdiri dari Dr. H. Cicut Sutiarmo, S.H.,M.Hum., selaku Hakim Ketua, Fakhri Yuwono, S.H. dan Murdiyono, S.H., M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari **Senin**, tanggal **30 Nopember 2020** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Andriani Tri Wismintarti, S.H., M.H. Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Fakhri Yuwono, S.H.

Dr. H. Cicut Sutiarmo, S.H., M.Hum.

ttd

Murdiyono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Halaman 24 Putusan No. 475/Pdt/2020/PT SMG



Andriani Tri Wismintarti, S.H., M.H.

Biaya-biaya perkara :

-	Materai Putusan.....	Rp
6.000,00		
-	Redaksi Putusan.....	Rp
10.000,00		
-	Pemberkasan.....	
<u>Rp134.000,00</u> +		
	J u m l a h	Rp150.000,00
		(seratus lima puluh ribu rupiah).