



Untuk Dinas

**P U T U S A N**

**Nomor : 59 / Pdt / 2015 / PT SMG**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana berikut dalam perkara antara :

**1. SUTIYONO,**

Pekerjaan Karyawan / Swasta, jenis kelamin laki-laki, alamat Dsn. Rowosari RT. 003 / 006 Desa / Kel. Karangjati Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang,

**2. SOLICHATUN,**

Pekerjaan Karyawan / Swasta, jenis kelamin perempuan, alamat Dsn. Rowosari RT. 003 / 006 Desa / Kel. Karangjati Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang,

Keduanya dalam hal ini diwakili oleh **M. M. SEMUEL NGEFAK, S.H.,** Advokad/ Penasehat Hukum yang berkantor pada kantor Pengacara dan Penasehat Hukum “**JOOS J.J NGEFAK, S.H., M.M. SEMUEL NGEFAK, S.H., dan Rekar**” yang beralamat di Perumahan Candirejo Permai Jl. Asoka 47-49 Desa Jombor Kecamatan Tuntang Kabupaten Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2014 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Para Penggugat ;**

Lawan :

**1. P A I N I,**

Pekerjaan Swasta, alamat Dsn. Rowosari RT. 003 / 006 Desa / Kel. Karangjati Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang,

Dalam hal ini diwakili oleh **BAYU ADI SUSETYO, S.H., SUSILO, S.H., dan HENI DWI ANGGREANI, S.H.,** Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor “**BAYU ADI SUSETYO, SH & REKAN**” yang

**Halaman 1, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



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

beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 23 A Salatiga, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Mei 2014 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat** ;

**2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria Cq.**

**Kepala Kantor BPN Pusat Cq. Kepala Kantor BPN Wilayah  
Propinsi Jawa Tengah Cq. Kepala Kantor BPN Kabupaten  
Semarang di Ungaran,**

Beralamat Jl. Jend. Gatot Soebroto No. 18 Ungaran Kabupaten  
Semarang,

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut  
Tergugat** ;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 24 Pebruari 2015 Nomor : 59 / PDT / 2015 / PT SMG tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 April 2014 telah mengajukan gugatannya sebagai berikut :

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN semasa hidupnya menikah TONAH Binti PARMO / FATONAH Binti PARMO, dalam pernikahan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak yang diberi nama:
  - SUTIYONO / laki-laki;

**Halaman 2, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



- SOLICHATUN / perempuan;

2. Bahwa Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN meninggal dunia pada tanggal 08 Agustus 2004 Rowosari Karangjati Desa Bergas;

3. Bahwa setelah Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN meninggal dunia, TONAH Binti PARMO / FATONAH Binti PARMO istri dari Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN menikah lagi dengan laki-laki lain;

4. Bahwa Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN selain meninggalkan 2 (dua) orang anak sebagai pewaris juga meninggalkan harta warisan;

5. Bahwa harta warisan tersebut berupa: sebagian dari tanah kering identitas sertifikat HM No. 251 an. PAINI seluas  $\pm 570 \text{ m}^2$  yang berada di Desa Karangjati Kecamatan Klepu Kabupaten Semarang, dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik Sdr. PAINI;
- Timur : tanah milik Sdr. TA'AT;
- Selatan : tanah milik Sdr. SUPOYO;
- Barat : tanah milik Sdr. BEJO;

Selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa;

6. Bahwa tanah sengketa adalah berasal dari jual beli bawah tangan PAINI / Tergugat dengan Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN/ orang tua Para Penggugat pada tahun 1994 dihadapan aparat desa setempat;

7. Bahwa sampai saat ini tanah identitas sertifikat HM No. 251 an. PAINI seluas  $\pm 570 \text{ m}^2$  yang berada di Desa Karangjati Kecamatan Klepu Kabupaten Semarang belum dipecah oleh karena Tergugat dengan berbagai dalil/ alasan belum mau melakukan proses pemecahan terhadap sertifikat tersebut sesuai dengan apa yang diperjanjikan;

**Halaman 3, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



8. Bahwa jual beli bawah tangan yang dilakukan antara Tergugat dengan orang tua Para Penggugat/ Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN pada saat itu adalah sah karena telah memenuhi unsur jual beli adat yakni terang tunai;
9. Bahwa setelah terjadi jual beli bawah tangan objek jual beli yakni sebagian dari tanah identitas sertifikat HM No. 251 an. PAINI luas  $\pm 570 \text{ m}^2$  yang berada di Desa Karangjati Kecamatan Klepu

Kabupaten Semarang yakni seluas  $\pm 280 \text{ m}^2$  langsung dikuasai oleh Para Penggugat, sejak tahun 1994 sampai saat ini;

10. Bahwa antara Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN dan PAINI/ Tergugat mempunyai hubungan keluarga yakni saudara kandung yang mana Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN tidak pernah berfikir bahwa saudaranya akan melakukan hal-hal curang padanya apalagi pada saat itu oleh PAINI telah menunjukkan itikad baik yakni sejak terjadi pembayaran tanah tersebut oleh Tergugat tanah objek jual beli langsung diserahkan kepada Para Penggugat untuk dikuasai;
11. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah berkali-kali meminta Tergugat untuk melakukan pemecahan terhadap sertifikat HM No. 251 an. PAINI luas  $\pm 570 \text{ m}^2$  dengan cara dan aturan hukum yang berlaku akan tetapi oleh Tergugat selalu dihindari oleh Tergugat dengan alasan-alasan yang menurut Para Penggugat adalah alasan yang dibuat-buat untuk menghindari hal tersebut;
12. Bahwa atas alasan-alasan yang sering dilakukan oleh Tergugat telah membuktikan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas pembelian tanah tersebut;
13. Bahwa oleh karena sudah terlalu lama Para Penggugat menguasai tanah yang sudah dibeli sedangkan secara hukum belum ada bukti hak yang berupa sebuah surat/ pengenalan maka Para Penggugat mengajukan gugatan ini untuk mendapat kepastian hukum agar jual beli bawah tangan tersebut diakui oleh hukum, selagi para saksi



yang mengetahui tentang proses jual beli itu masih dalam keadaan sehat jasmani dan rohani atau dengan kata lain agar tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari;

14. Bahwa atas dasar apa yang kami kemukakan di atas, Para Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Ungaran untuk berkenan memeriksa perkara ini dan mengadili serta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN;
3. Menyatakan surat jual beli tanah tertanggal 31 Maret 1994 sebagai bukti jual beli yang sah atas tanah seluas  $\pm 280 \text{ m}^2$  yang merupakan bagian dari tanah identitas sertifikat HM No. 251 an. PAINI luas  $\pm 570 \text{ m}^2$  Desa Karangjati Kecamatan Klepu Kabupaten Semarang yakni seluas  $\pm 280 \text{ m}^2$ ;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah kering seluas  $\pm 280 \text{ m}^2$  yang masih termasuk pada tanah kering identitas sertifikat HM No. 251 an. PAINI luas  $\pm 570 \text{ m}^2$  Desa Karangjati Kecamatan Klepu Kabupaten Semarang, dengan batas-batas:
  - Utara : tanah milik Sdr. PAINI;
  - Timur : tanah milik Sdr. TA'AT;
  - Selatan : tanah milik Sdr. SUPOYO;
  - Barat : tanah milik Sdr. BEJO;
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
6. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum baik verset, banding maupun kasasi oleh Para Tergugat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau:**

Memberikan putusan yang dianggap adil dan bijaksana menurut hukum;

**Halaman 5, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang juga berisi eksepsi, jawaban dalam pokok perkara dan gugatan rekonsvansi, yang pada pokoknya:

1. DALAM EKSEPSI

Bahwa menurut Tergugat gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) atau merupakan suatu gugatan yang cacat formil sehingga terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) hal tersebut tampak:

1 Tentang Gugatan yang kurang Pihak;

1 Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN semasa hidupnya menikah dengan TONAH Binti PARMO/ FATONAH Binti PARMO dan pada waktu hidupnya pada tahun 1994 telah membeli tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;

2 Bahwa dengan tidak diikutsertakannya TONAH Binti PARMO/ FATONAH Binti PARMO yang juga merupakan ahli waris dari Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN yang pada waktu terjadinya jual beli obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat masih berstatus istri dari Alm. WAGIMAN Bin PARTO PAMIN dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak sehingga gugatannya menjadi kabur dan tidak jelas sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2 Tentang Posita Gugatan dan Petitumnya Yang Tidak Jelas;

- Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan perihal gugatan wanprestasi atas jual beli tanah namun Para Penggugat dalam petitum maupun posita gugatannya juga tidak menguraikan tentang perbuatan melawan hukum terhadap yang dilakukan Tergugat. Dengan demikian Para

**Halaman 6, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



Penggugat telah mencampuradukkan 2 permasalahan yang berbeda;

- Bahwa gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam satu perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdara sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara;
- Bahwa dengan demikian Para Penggugat telah mencampuradukkan 2 permasalahan yang berbeda yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, hal tersebut tidak boleh dilakukan karena akan membingungkan dan jika hal tersebut dilakukan maka gugatannya menjadi kabur dan tidak jelas. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi MARI No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan putusan MARI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan sendiri-sendiri;
- Bahwa karena posita dan petitum yang tidak jelas dimana Para Penggugat telah mencampuradukkan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan maka gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

**3 Tentang Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Jelas;**

Bahwa dalam petitum gugatannya Para Penggugat menyebutkan surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 31 Maret 1994. Bahwa perjanjian jual beli tersebut sebenarnya tidak pernah ada karena surat perjanjian jual beli itu hanya rekayasa Alm. WAGIMAN dan dalam surat perjanjian jual beli tertanggal 31 Maret 1994 adalah tidak jelas karena tidak menyebutkan luas tanah yang menjadi objek sengketa;



**2. DALAM KONPENSI**

2.1 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;

2.2 Bahwa Para Tergugat mohon segala sesuatu mohon segala sesuatu yang termuat dalam eksepsi dibaca kembali dan merupakan bagian tak terpisahkan dari konpensi;

2.3 Bahwa posita angka 1 dan 2 adalah benar adanya;

2.4 Bahwa posita angka 5, 6, dan 7 adalah tidak benar dan Tergugat menolak dengan tegas karena tanah sengketa bukan merupakan harta warisan peninggalan Alm. WAGIMAN melainkan milik Tergugat yang tidak pernah dijualbelikan terhadap siapapun termasuk kepada WAGIMAN yang merupakan kakak kandung Tergugat yang ada hanyalah hutang pituang antara ibu kandung Tergugat yang berhutang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Alm. WAGIMAN namun kemudian telah direkayasa oleh Alm. WAGIMAN dengan dibuat perjanjian jual beli dengan pemalsuan tanda tangan dari Tergugat;

2.5 Bahwa dalil posita Para Penggugat angka 8 adalah tidak benar karena Tergugat tidak pernah melakukan jual beli tanah sengketa dengan Alm. WAGIMAN yang merupakan kakak kandung Tergugat yang ada hanyalah ibu kandung Alm. WAGIMAN atau nenek Para Penggugat berhutang uang Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Alm. WAGIMAN namun telah dibuat rekayasa perjanjian jual beli tertanggal 31 Maret 2014 dimana tanda Tergugat telah dipalsukan dalam jual beli yang tidak pernah ada;

2.6 Bahwa dalil posita angka 9 adalah tidak benar sama sekali karena Tergugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa dan tanah tersebut tidak pernah dikuasai oleh Para Penggugat ataupun Alm. WAGIMAN karena sejak dahulu sampai sekarang tanah sengketa dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat;

**3. DALAM REKONPENSI**



3.1 Bahwa Tergugat dalam konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Para Penggugat dalam konpensi mohon disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi;

3.2 Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon agar segala sesuatu yang telah terurai dalam bagian konpensi, dibaca kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini;

3.3 Bahwa dengan adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonpensi yang tanpa alasan hak yang jelas Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil dengan perincian sebagaimana berikut:

⇒ Kerugian Materiil yaitu kerugian yang dialami Penggugat Pekonvensi karena mengurus surat-surat atau dokumen-dokumen terkait perkara *a quo* sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

⇒ Kerugian Immateriil dimana dengan adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi merasa tidak tenang, gelisah dan khawatir atas hak miliknya terkait objek sengketa dalam perkara *a quo* sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberi keputusan sebagai berikut:

**1. DALAM EKSEPSI.**

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- 3 Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**2. DALAM KONPENSI.**

2.1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;



2.2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**3. DALAM REKONPENSI.**

3.1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

3.2. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi baik secara materiil maupun immaterial sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima juta rupiah);

3.3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

**ATAU:**

Memberi keputusan lain yang adil dan bijaksana.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak mencantumkan dan menyebutkan secara pasti atau keliru dalam luas tanah obyek sengketa maka gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan tidak jelas sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 dan No. 81 K/Sip/1971 yang menyebutkan: "Karena gugatan tidak menyebut secara jelas letak tanah sengketa, begitu juga dengan batas-batas dan luasannya maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyebut sebagai tanah sengketa pada point 5 menyatakan:

**Halaman 10, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



“sebagian dari tanah kering identitas sertifikat HM No. 251 an. PAINI seluas  $\pm 570 \text{ m}^2$  yang berada di Desa Karangjati Kecamatan Klepu Kabupaten Semarang, dengan batas-batas:

- Utara : tanah milik Sdr. PAINI;
- Timur : tanah milik Sdr. TA'AT;
- Selatan : tanah milik Sdr. SUPOYO;
- Barat : tanah milik Sdr. BEJO”;

Dalil tersebut rancu dalam kata sebagian dari berarti luasan hanya sebagian saja, sedangkan seluas  $570 \text{ m}^2$  adalah dalil luasan keseluruhan yang dipakai oleh Penggugat, seharusnya luasan sebagian tanah yang disebut sebagai tanah sengketa luasannya tidak dicantumkan;

3. Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 5, 7, 9, 11 mengenai luas obyek sengketa yang didalilkan seluas  $570 \text{ m}^2$ , adalah keliru luasan obyek perkara bahwa yang benar Sertifikat Hak Milik No. 251/ Kel. Karangjati Kecamatan Klepu Kabupaten Semarang seluas  $\pm 621 \text{ m}^2$  atas nama PAINI, dengan batas-batas:

- Utara : Jalan;
- Timur : SUHARTIK; TA'AT;
- Selatan : PARTO PAMIN; SUPOYO;
- Barat : BEJO;

bidang tanah tersebut sampai sekarang masih atas nama Paini belum ada permohonan split/ pemecahan bidang tanah;

4. Bahwa obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 251/ Kel. Karangjati Kecamatan Klepu Kabupaten Semarang, telah terpasang Hak Tanggungan di PT. Bank MANDIRI Tbk, berkedudukan di Jakarta dengan Nomor Hak Tanggungan: 5125/2012 peringkat I berdasarkan APHT tanggal 18-12-2012 No. 494/2012 dibuat oleh PPAT Darmanto, SH dan tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tanggal 2-1-2013;
5. Bahwa dalam Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1961 menyatakan: “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah



atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut (Pejabat) Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”, maka sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga jual beli yang dilakukan para pihak harus dibuktikan dengan akta;

6. Atas dasar pertimbangan hal-hal seperti tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**I. Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**II. Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini, Pengadilan Negeri Ungaran telah menjatuhkan putusan pada tanggal 26 Nopember 2014 Nomor 45 / Pdt.G / 2014 / PN. Unr. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

**Halaman 12, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



**DALAM POKOK PERKARA:**

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

**DALAM REKONVENSI:**

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

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.716.000,- (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 10 Desember 2014, Nomor : 45 / Pdt.G / 2014 / PN. Unr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ungaran dan Permohonan Banding tersebut pada tanggal 22 Desember 2014 dan tanggal 19 Desember 2014 telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak telah pula diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, sebagaimana Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding masing-masing tertanggal 06 Januari 2015, 19 Januari 2015 dan 7 Januari 2015 kepada Kuasa Pembanding semula Para Penggugat, Kuasa Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

**Halaman 13, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama, berita acara persidangan, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 26 Nopember 2014 nomor 45 / Pdt.G / 2014 / PN. Unr. yang dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut :

Fakta - fakta :

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dari Wagiman dan Fatonah ;
2. Bahwa almarhum Wagiman kawin dengan Fatonah mempunyai anak keturunan 2 orang, yaitu Sutiyoso Penggugat I dan Solichatun Penggugat II, sedangkan Fatonah istri almarhum Wagiman tidak ikut menggugat dalam perkara a quo ;
3. Bahwa sesuai bukti surat P.1 serta keterangan saksi Suyitno Ketua RT dan ikut menandatangani surat perjanjian jual beli sebagai saksi, bahwa benar antara almarhum Wagiman dengan Paini telah terjadi kesepakatan jual beli, sebagian tanah milik Paini seharga Rp. 1.000.000,-, pada tahun Maret 1994 dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : milik Sdr. Paini  
Sebelah Timur : milik Sdr. Taat  
Sebelah Selatan : milik Sdr. Supoyo  
Sebelah Barat : milik Sdr. Bejo
4. Bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat hak milik atas nama Paini, seluruhnya seluas 621 m2 dimana saat ini dibebani hak tanggungan oleh Bank Mandiri ;



5. Bahwa antara almarhum Wagiman atau ayah dari Para Penggugat adalah bersaudara kandung dengan Tergugat Paini ;
6. Bahwa atas tanah pekarangan obyek sengketa almarhum Wagiman dan Penggugat I Sutiyono pernah menguasai dan menggarapnya dengan menanam palawija ;
7. Bahwa Para Penggugat pernah meminta supaya Tergugat melakukan proses pemisahan / pemecahan atas tanah obyek sengketa dari sertifikat hak milik atas nama Tergugat Paini tetapi Tergugat tidak bersedia, tetapi hanya bersedia mengembalikan uang pembelian semula ;
8. Bahwa saat ini tanah obyek sengketa dikuasai kembali oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas, selanjutnya Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat, pada intinya adalah sebagai berikut :

1. bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah kurang pihak ;
2. bahwa antara posita dengan petitum gugatan adalah tidak jelas ;
3. bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut tidak jelas, sebab surat jual beli tersebut hanya rekayasa dari almarhum Wagiman dan luas tanahnya tidak disebutkan dalam perjanjian jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, dimana dalam pertimbangannya menyatakan bahwa eksepsi ke 2 dan ke 3 ditolak, sedangkan eksepsi ke 1 dinyatakan dikabulkan dengan kata lain Majelis



Hakim tingkat pertama berpendapat bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah kurang pihak sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim tingkat banding dapat menerima dan membenarkan khususnya terhadap eksepsi butir ke 2 dan ke 3, sedangkan terhadap pertimbangan hukum tentang eksepsi butir ke 1, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat, karena landasan hukumnya tidak benar dan tidak tepat, sehingga pertimbangan hukum dan amar putusannya harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan kaidah hukum maupun yurisprudensi yang berlaku, bahwa untuk mempertahankan hak dan kepentingan kewarisan yang dilanggar oleh pihak ketiga / orang lain maka yang mengajukan gugatan tidak harus seluruh ahli waris, tetapi cukup salah satu atau sebagian ahli warisnya saja. Hal tersebut berbeda apabila suatu gugatan tentang pembagian warisan, dimana seluruh ahli waris harus menjadi pihak dalam gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tentang pihak yang kurang, haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka putusan perkara nomor 45 / Pdt.G / 2014 / PN. Unr. tanggal 26 Nopember 2014 haruslah dibatalkan dan Pengadilan tingkat banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan dan amar sebagai berikut :

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

**Halaman 16, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat maupun bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka dapat disimpulkan adanya persengketaan dari kedua belah pihak yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris mendalilkan bahwa Pewaris almarhum Wagiman telah membeli sebagian tanah milik Tergugat Paini dan oleh karena minta untuk disahkan jual beli tersebut dan minta supaya dilakukan balik nama atas tanah dimaksud sedangkan pihak Tergugat menyatakan tidak pernah melakukan jual beli tanah dimaksud tetapi benar ibu Tergugat pernah meminjam uang Rp. 1.000.000,- dengan almarhum Wagiman dengan jaminan tanah dimaksud ;

Menimbang, bahwa dari pokok persengketaan tersebut, maka yang harus dipertimbangkan adalah, apakah benar orang tua (Wagiman almarhum) dari Para Penggugat telah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat Paini ?

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.1 dan keterangan saksi-saksi Suyitno dan saksi Mukiyar bahwa memang benar telah terjadi perjanjian jual beli sebagian tanah pekarangan milik Paini dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam perjanjian di bawah tangan dengan harga Rp. 1.000.000,- pada tanggal 31 Maret 1994 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya harus dipertimbangkan tentang apakah jual beli tanah tersebut sah ?

Menimbang, bahwa sahnyanya suatu jual beli tanah adalah harus dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan dalam perkara a quo perjanjian jual beli, hanya berbentuk perjanjian jual beli di bawah tangan, sehingga belum memenuhi syarat sahnyanya perjanjian jual beli tanah sebagaimana diharuskan oleh Undang-undang ;

**Halaman 17, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka perjanjian jual beli atas tanah antara Wagiman (orang tua Para Penggugat) dengan Tergugat Paini adalah tidak sah, sehingga tanah yang menjadi obyek sengketa adalah tetap milik Tergugat Paini. Oleh karena itu maka petitum gugatan Penggugat butir ke 3, 4, 5 dan 6 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat selain mengajukan petitum gugatan dalam primair, juga mengajukan petitum dalam subsidair, dimana Para Penggugat meminta putusan yang dianggap adil dan bijaksana ;

Menimbang, bahwa meskipun surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 31 Maret 1994 adalah tidak sah karena sifatnya sebagai surat di bawah tangan dan tidak dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) namun adanya fakta bahwa almarhum Wagiman (orang tua Para Penggugat) telah nyata-nyata memberikan / menyerahkan uang sejumlah Rp. 1.000.000,- kepada saksi Munte atas sepengetahuan dan persetujuan Tergugat Paini, bahwa pinjaman uang tersebut dengan jaminan sebagian tanah milik Tergugat Paini, maka kemudian dibuatlah perjanjian jual beli tanah dimaksud ;

Menimbang, bahwa adalah adil apabila Tergugat Paini harus mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada ahli waris almarhum Wagiman yaitu Para Penggugat dengan perhitungan dan nilai sebanding dengan harga emas 24 karat pada bulan Maret 1994 dengan harga emas 24 karat pada saat ini ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan tabel harga emas 24 karat yang dikeluarkan oleh PT. Antam (Aneka Tambang) pada saat tanggal 17 bulan Mei 2015 ada di harga Rp. 505.000,- / gram, sedangkan harga emas 24 karat pada tahun 1994, pada tabel data yang dimiliki PT. Antam / PT. Pegadaian adalah di harga Rp. 26.875,- / gram ;

**Halaman 18, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



Menimbang, bahwa uang sebesar Rp. 1.000.000,- apabila diperhitungkan dengan harga emas Rp. 26.875,- / gram, maka uang Rp. 1.000.000,- tersebut akan diperoleh  $1.000.000 : 26.875$  adalah 37,2 gram emas 24 karat, dengan demikian uang Rp. 1.000.000,- tersebut pada tahun 1994 apabila diperhitungkan dengan harga emas pada saat ini adalah setara dengan sejumlah uang  $37,2 \times \text{Rp. } 505.000,- = \text{Rp. } 18.786.000,-$  ;

Menimbang, bahwa sedangkan adalah adil apabila uang Rp. 1.000.000,- tersebut dalam kurun waktu 21 tahun yaitu sejak tahun 1994 s/d tahun 2015, adalah akan memperoleh keuntungan yang diharapkan dalam satu tahun sebesar 2%, maka dalam tempo 21 tahun akan diperoleh keuntungan paling rendah adalah  $21 \times 2\% = 42\%$ , sehingga apabila dihitung dengan rupiah adalah sebesar  $42\% \times \text{Rp. } 18.786.000,- = \text{Rp. } 7.890.120,-$  ;

Menimbang, bahwa berdasarkan perhitungan tersebut diatas, maka Tergugat Pains haruslah dihukum untuk mengembalikan uang kepada ahli waris almarhum Wagiman, yaitu Para Penggugat adalah sebesar Rp. 18.786.000,- ditambah Rp. 7.890.120,-, sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 26.676.120,- ;

#### DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi pada intinya adalah bahwa akibat gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi mengalami kerugian baik materiil yang berupa biaya-beaya untuk mengurus surat surat maupun kerugian immateriil yang berupa tidak tenang dan gelisah ;

Menimbang, bahwa adalah suatu yang dibenarkan oleh hukum, apabila seseorang merasa hak dan kepentingannya dilanggar, untuk



mengajukan gugatan perdata ke lembaga peradilan, sehingga semua konsekwensi akibat adanya gugatan tersebut adalah kesalahan dari Para Penggugat Rekonpensi, dan oleh karenanya, maka gugatan Penggugat Rekonpensi haruslah ditolak ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula pihak Tergugat berada dalam pihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat kecuali pasal-pasal yang telah disebutkan diatas, juga pasal 188 HIR jo ketentuan titel VII RV dan pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan ;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 26 Nopember 2014 nomor 45 / Pdt.G / 2014 / PN. Unr. yang dimohonkan banding tersebut ;

**DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi bagian subsidair ;



- Menghukum Terbanding / semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi untuk membayar uang sejumlah Rp. 26.676.120,- secara tunai dan sekaligus kepada Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensasi / Para Tergugat Rekonpensasi ;

**DALAM REKONPENSASI**

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Rekonpensasi seluruhnya ;

**DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI**

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **Rabu** tanggal **13 Mei 2015** oleh kami **H. FATHURRAHMAN, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **UNTUNG WIDARTO, SH.MH.** dan **SUTANTO, SH.MH.** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **25 Mei 2015** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu **MULYONO, SH.MH.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara.

Ketua Majelis,

*Ttd.*

**H. FATHURRAHMAN, SH.**

Hakim Anggota,

*Ttd.*

**UNTUNG WIDARTO, SH.MH.**

Panitera Pengganti,

*Ttd.*

**SUTANTO, SH.MH.**

**Halaman 21, Putusan No. 59/Pdt/2015/PT SMG**



*Ttd.*

**MULYONO, SH.MH.**

Biaya-biaya :

- |                            |           |                  |
|----------------------------|-----------|------------------|
| 1. Meterai putusan .....   | Rp        | 6.000,-          |
| 2. Redaksi putusan .....   | Rp        | 5.000,-          |
| 3. Biaya Pemberkasan ..... | <u>Rp</u> | <u>139.000,-</u> |

Jumlah Rp 150.000,-

( Seratus lima puluh ribu rupiah )