



P U T U S A N

Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

Ny. JUMIYATI, Umur : 46 Tahun, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Singojayan RT.002 RW.002 Kelurahan Tingkir Tengah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga, telah memberikan kuasa khusus kepada Drs. Thontowi Jauhari, SH.M.Si. Advokat dan konsultan hukum yang beralamat di Griya Pulisen II No.32 Boyolali Jawa Tengah tanggal 22 April 2021, selanjutnya sebagai Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi;

M e l a w a n

1. **MUJIYONO**, NIK : 3373020804660001, Umur : 54 Tahun, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Tempat Tinggal di Singojayan RT.002 RW.002 Kelurahan Tingkir Tengah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Komaruddin Nur, S.H., Artna Sandigusman, S.H., dan Budiardjo, S.H., para Advokat / Pengacara yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Komaruddin Nur S.H., & Partners" beralamat di Jalan Menur RT. 08 RW. 08 (belakang Balai Duku Kel.Sidorejo Lor) Kota Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2021, selanjutnya sebagai Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

2. **Ny. JUMILAH**, Umur : ± 49 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat di Singojayan RT.02 RW.02 Kelurahan Tingkir Tengah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga yang dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada Drs. Thontowi Jauhari, SH.M.Si. Advokat dan konsultan hukum yang

Halaman 1 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Griya Pulisen II No.32 Boyolali Jawa Tengah tanggal 22 April 2021, selanjutnya sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi;

3. **Ny. AMINI**, Umur : 78 Tahun, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, dahulu bertempat tinggal di Singojayan RT.02 RW.02 Kelurahan Tingkir Tengah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi;

4. **Ny. HINDUN**, Umur : 76 Tahun, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, dahulu bertempat tinggal di Singojayan RT.02 RW.02 Kelurahan Tingkir Tengah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga, selanjutnya sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat II Rekonvensi;

5. **Kepala Kantor Pertanahan / ATR Kota Salatiga**, Alamat : Jalan Imam Bonjol No.42 Kota Salatiga yang dalam hal ini Sumarna, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga telah memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada:

- Siti Nurul Hasanah, A. Ptnh., S.H.: Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Salatiga;
- Didik Sumadi U. Y., A. Ptnh., S.H.: Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Salatiga;

Halaman 2 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pria Sembada, S.H. : Kepala Sub Seksi
Pengendalian Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota
Salatiga;

Ketiganya adalah Warga Negara Indonesia dan memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Salatiga yang beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 42 Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.24/SKU-33.73.MP.02.02/XI/2020 tanggal 16 Nopember 2020, selanjutnya sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Konvensi / Turut Tergugat III Rekonvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tanggal 24 Mei 2021 Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Slt, berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Slt tanggal 13 April 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatannya tertanggal 21 Oktober 2020 yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 26 Oktober 2020, terdaftar di bawah Register Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Slt, surat gugatan tersebut telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa dahulu di Dusun Singojayan Kelurahan Tingkir Tengah Kecamatan Tingkir Kota Salatiga hidup seorang lelaki bernama NADJARI alias KOESRI yang meninggal dunia pada tahun 1973. Pada waktu meninggal dunia saat itu mempunyai ahli waris yaitu :
 - 1.1. Ny. Amini;
 - 1.2. Ny. Asiyah;

Halaman 3 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.3. Ny. Hindun;

2. Bahwa selain meninggalkan ahli waris alm. NADJARI alias KOESRI juga meninggalkan harta warisan kepada ketiga orang anak perempuan tersebut yaitu berupa :

Sebidang tanah sertifikat Hak Milik No.351 / Desa Tingkir Tengah asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2, nama pemegang hak NADJARI alias KOESRI, pembukuan hak 8 Mei 1971, dengan batas-batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik Lalu Ihsanudin;
- Sebelah timur : Tanah milik Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik Katriah dan Nasipah;

3. Bahwa setelah NADJARI alias KOESRI meninggal dunia menurut keterangan dari ahli warisnya pada saat itu, Sertipikat Hak Milik atas tanah telah hilang;

4. Bahwa tanah yang menjadi bagian warisan Ny. Amini sekarang ditempati oleh Ny. Hindun dan tanah bagian Ny. Asiyah sekarang ditempati oleh Ny. Jumilah / TERGUGAT I dan Ny. Jumiyati / TERGUGAT II keduanya adalah anak – anak Ny. Asiyah (meninggal dunia tahun 2008) yang sekaligus kedudukannya sebagai ahli waris pengganti, perihal jumlah luasnya bagian masing-masing PENGGUGAT tidak mengetahuinya;

5. Bahwa yang PENGGUGAT ketahui di dalam tanah warisan alm. Nadjari seluas 841 M2 di atas terdapat sebagian yang menjadi hak Ny. Hindun yaitu seluas ± 190 M2 (seratus sembilan puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 20 meter x lebar 9,5 meter, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah warisan bagian Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik Asmo / Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah warisan bagian Amini;

(vide. Surat Pernyataan Ny. Hindun tertanggal 07 Juli 2020);

Halaman 4 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;

6. Bahwa Obyek Sengketa tersebut kisaran tahun 1974 dijual kepada Asmo / Siti Naisah (Siti Naisah masih hidup) secara dibawah tangan, dan tidak berapa lama kemudian dijual lagi secara di bawah tangan kepada Suleman (sekarang sudah meninggal dunia) warga dusun Payaman Kelurahan Tingkir Tengah (vide. Surat Pernyataan Siti Naisah tertanggal 5 – 10 – 2020);

7. Bahwa Obyek Sengketa oleh Suleman kemudian dijual lagi kepada Soghirun (sekarang sudah meninggal dunia) secara di bawah tangan (vide. Surat Pernyataan Khairuddin anak Soghirun tanggal 04-10-2020), dan beberapa waktu kemudian obyek sengketa dijual lagi kepada AMAT DARORI (masih hidup);

8. Bahwa obyek sengketa oleh AMAT DARORI kemudian dijual kepada UNDRIFAN (sekarang sudah meninggal dunia) berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 13 Juni 1977 yang diketahui oleh Kepala Desa Tingkir Tengah bernama Badarudin. Dalam surat perjanjian dimaksud disebutkan asalnya dari Nadjari persil 26a/II D;

9. Bahwa setelah obyek sengketa menjadi milik UNDRIFAN beberapa tahun kemudian dijual kepada PENGGUGAT berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1993 dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan pembayaran tunai. Bahwa, jual beli tersebut disaksikan oleh Ny. Asiyah (anak dan ahli waris Nadjari alias Koesri) dan diketahui oleh Kepala Desa Tingkir Tengah Nurudin. Dalam surat perjanjian dimaksud disebutkan asalnya dari Nadjari nomor persil 26 a klas II d. Dengan demikian nomor persil yang tercatat dalam 2 (dua) perjanjian jual beli obyek sengketa posita angka 8 dan 9 sama nomornya dengan persil yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 351 / Kel. Tingkir Tengah yaitu 26 a klas II d; (catatan : Persil dalam hukum pertanahan artinya adalah menunjukkan dimana blok tanah tersebut letaknya);

Halaman 5 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



10. Bahwa pada waktu terjadi jual beli atas tanah obyek sengketa antara PENGGUGAT dengan UNDRIFAN, ahli waris alm. Nadjari alias Koesri yaitu Ny. Amini / Turut Tergugat I, Ny. Hindun / Turut Tergugat II tidak pernah keberatan dan/atau tidak pernah menolak hingga sekarang ini terhitung telah 27 (dua puluh tujuh tahun) tahun lamanya PENGGUGAT menguasai dan menempati obyek sengketa dan mendirikan rumah tinggal di atasnya. Demikian pula semasa hidupnya Ny. Asiyah (meninggal tahun 2008) selaku anak dan sekaligus ahli waris alm. Nadjari alias Koesri dalam hal ini ibunda PARA TERGUGAT tidak pernah keberatan dan bahkan sebagai saksi jual beli;

11. Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum tersebut di atas membuktikan PENGGUGAT adalah pemilik yang beritikad baik (jujur) yang harus dilindungi oleh hukum. Pendapat ini merujuk pada :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 783 K/Sip/1973 Tanggal 29 Januari 1976 menegaskan; *“seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)”* *“pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum”*;

- Kaidah hukum dari Yurisprudensi di atas menguatkan posisi hukum tindakan penguasaan fisik selama bertahun-tahun, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah meninggalkan haknya;
2. Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah melepaskan hak atas tanah;



3. Penguasaan fisik tanah selama bertahun-tahun dianggap telah memperoleh hak milik;
4. Penguasaan fisik secara jujur harus dilindungi oleh hukum;
12. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan: Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
13. Bahwa oleh karena pada saat jual beli obyek sengketa Sertifikat Hak Milik no. 351 / Desa Tingkir Tengah atas nama Nadjari alias Koesri dalam keadaan hilang atau tidak diketahui keberadaannya, akibatnya dalam transaksi jual beli yang telah berganti – ganti pemilik tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT karena saling percaya saja diantara para pihak dan mereka orang awam di bidang hukum. Bahwa, oleh karena itu menurut hukum jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan :

“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu

Halaman 7 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



alat bukti”;

14. Bahwa pada tahun 2018 lalu PENGGUGAT mengetahui PARA TERGUGAT mengurus permohonan pengganti Sertipikat Hak Milik no.351/Kelurahan Tingkir Tengah yang telah hilang atas nama NADJARI alias KOESRI kepada TURUT TERGUGAT III, kemudian terbit sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 351/Kelurahan Tingkir Tengah asal hak C No. 217/26a/Ild seluas 841 M2 atas nama NADJARI alias KOESRI yang tercatat diterbitkan pertama kali tanggal 08 – 05 – 1971 dan penerbitan sertipikat pengganti tanggal 21 Desember 2018. Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk membawa dan memperlihatkan Sertipikat asli di persidangan. Demikian pula mohon supaya TURUT TERGUGAT III diperintahkan membawa dan memperlihatkan Buku Tanah SHM no.351/Kelurahan Tingkir Tengah atas nama Nadjari alias Koesri dimuka persidangan agar perkara ini menjadi terang riwayat tanahnya;

15. Bahwa karena telah diterbitkan Sertipikat pengganti yang hilang maka kemudian PENGGUGAT memohon kepada PARA TERGUGAT agar berkenan untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik tersebut karena Obyek Sengketa yang ditempati dan dikuasai PENGGUGAT asal usulnya hak dan bagian warisan Ny. Hindun / TURUT TERGUGAT II dari alm. Nadjari yang masuk di dalam tanah seluas 841 M2 Sertipikat Hak Milik No. 351/Kelurahan Tingkir Tengah atas nama NADJARI alias KOESRI. Namun, permohonan PENGGUGAT tersebut ternyata ditolak oleh PARA TERGUGAT dengan berbagai alasan yang tidak jelas. Bahwa tindakan penolakan dimaksud jelas bertentangan dengan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT karena memiliki alas hak yang sah atas obyek sengketa;

16. Bahwa oleh karena penolakan tersebut PENGGUGAT pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Salatiga nomor : 80/Pdt.G/2019/PN Slit tanggal putusan 17

Halaman 8 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Maret 2020 dengan amar putusan "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

17. Bahwa salah satu penyebab gugatan tersebut tidak dapat diterima karena pada saat itu PENGGUGAT tidak menarik anak kandung NADJARI yang masih hidup bernama Hindun dalam gugatannya (*Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 80/Pdt.G/2019/PN Slt*), sedangkan Ahmat Darori dan Undrifan tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan obyek perkara;

18. Bahwa karena PENGGUGAT ingin mendapat kepastian hukum dan keadilan maka sangat terpaksa menggugat lagi PARA TERGUGAT, dengan menarik TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II karena mereka adalah anak kandung dan cucu dari NADJARI yang masih hidup dan mendiami obyek sengketa kecuali TURUT TERGUGAT I;

19. Bahwa tujuan gugatan agar PENGGUGAT dapat mengajukan peralihan hak atas tanah dengan cara pemecahan tanah obyek sengketa seluas 190 M2 (panjang 20 meter x lebar 9,5 meter) dari induk Sertipikat Hak Milik no.351 / Kel. Tingkir Tengah seluas 841 M2 atas nama NADJARI alias KOESRI dengan menggunakan Putusan Pengadilan untuk mendapatkan hak baru atas tanah yaitu Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT dari TURUT TERGUGAT III tanpa harus melibatkan PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;

20. Bahwa upaya untuk melakukan peralihan hak atas obyek sengketa melalui jalur normatif dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT mustahil ditempuh karena ditolah PARA TERGUGAT, maka tiada jalan lain peralihan hak harus melalui Putusan atau Penetapan Pengadilan sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Paragraf 6 Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan Pasal 55:

- (1) *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang*

Halaman 9 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

(3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik alas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1);

20. Bahwa dasar hukum PENGGUGAT lainnya yaitu Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan :

Pasal 49

(1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

(2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;



- c. *Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;*
- d. *Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;*
- e. *Perintah penerbitan hak atas tanah;*
- f. *Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan*
- g. *Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak;*

21. Bahwa penolakan PARA TERGUGAT terhadap permohonan PENGGUGAT untuk memecah sebagian tanah Sertipikat Hak Milik no. 351 / Kelurahan Tingkir Tengah luas 841 M2 atas nama Nadjari alias Koesri yang di dalamnya terdapat hak PENGGUGAT seluas 190 M2 (ukuran panjang 20 m x lebar 9,5 m) adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berakibat sangat merugikan PENGGUGAT secara materil karena keinginan PENGGUGAT untuk meningkatkan status kepemilikan hak atas Obyek Sengketa menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT yang terpisah dari sertipikat induk SHM no. 351 / Kelurahan Tingkir Tengah menjadi terhambat;

22. Bahwa TURUT TERGUGAT III perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena selaku instansi Pemerintah yang berwenang melakukan pencatatan, pemecahan dan balik nama sebagian dari tanah Sertipikat Hak Milik No. 351/Kelurahan Tingkir Tengah atas nama Nadjari alias Koesri agar patuh melaksanakan Putusan Pengadilan sesuai Pasal 55 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 49, Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016;

23. Bahwa setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 80/Pdt.G/2019/PN.Slt dengan amar putusan tidak dapat diterima (N.O) akibatnya PARA TERGUGAT telah merasa menang dan



sehingga berbuat semena - mena terhadap PENGGUGAT sekeluarga dengan bertindak melampaui batas kemanusiaan yaitu melakukan teror dan intimidasi baik secara verbal dengan ucapan – ucapan kasar dan penghinaan serta tindakan fisik yaitu menumpuk batu – batu pada pintu samping rumah PENGGUGAT sehingga tidak bisa digunakan untuk keluar masuk serta membabat / menebang habis tanaman pagar hidup milik PENGGUGAT tanpa ijin. Padahal secara hukum PARA TERGUGAT tidak berhak sama sekali atas Obyek Sengketa karena asal usulnya hak TURUT TERGUGAT II, oleh karena itu PENGGUGAT mohon putusan provisi;

DALAM PUTUSAN PROVISI

Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menghentikan semua tindakan – tindakan kekerasan psikhis seperti menghina dan melecehkan PENGGUGAT dan keluarga serta dilarang menumpuk batu – batu maupun benda apapun di dalam lingkungan halaman rumah PENGGUGAT yang berakibat mengganggu kegiatan PENGGUGAT dan keluarga;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Salatiga berkenan berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II adalah ahli waris pengganti dan ahli waris alm. NADJARI alias KOESRI;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas tanah seluas 190 M2 (ukuran panjang 20 m x lebar 9,5 m) yang di atasnya berdiri bangunan rumah milik PENGGUGAT adalah bagian tak terpisah dari Sertipikat Hak Milik No.351/Kelurahan Tingkir Tengah asal hak asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2 atas nama Nadjari alias Koesri dengan batas – batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Tanah warisan bagian Asiyah;
 - Sebelah timur : Tanah milik Asmo/Siti Naisah;

Halaman 12 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah warisan bagian Amini;

Adalah hak Ny. Hindun / TURUT TERGUGAT II dari bagian warisan alm. Nadjari alias Koesri yang telah dijual kepada alm. Asmo / Siti Naisah dan seterusnya sampai kepada PENGGUGAT;

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian tertanggal 13 Juni 1977 antara Amat Darori dengan Undrifan mengenai jual lepas sebidang tanah karas yang berasal dari Nadjari diatas persil nomor : 26a klas II d, ukuran 20 m x 9,5 m = 190 m² seharga Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan pembayaran tunai, dengan batas - batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian tertanggal 12 April 1993 antara Undrifan dengan Mujiyono mengenai jual lepas sebidang tanah keras yang berasal dari Nadjari serta sdr. Amat Darori, persil nomor : 26 a Klas II d ukuran 20 x 9,5 = 190 M² dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan pembayaran tunai, disaksikan Ny. Asiyah dan diketahui oleh Kepala Desa Tingkir Tengah Nurudin, dengan batas - batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

6. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah obyek sengketa yang beritikad baik dan jujur karenanya harus dilindungi oleh hukum;

7. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;



8. Menyatakan menurut hukum PENGGUGAT diberi hak untuk mengajukan permohonan kepada TURUT TERGUGAT III perihal pendaftaran peralihan hak dan pemecahan atas tanah seluas 190 M2 dengan ukuran panjang 20 M x lebar 9,5 M dari Sertipikat Hak Milik No.351 / Kelurahan Tingkir Tengah asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2 atas nama Nadjari alias Koesri setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan batas - batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

Tanpa melibatkan PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II;

9. Menghukum dan memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk dilakukan pencatatan peralihan hak dan pemecahan hak atas tanah ke dalam Buku Tanah persil nomor 26 a klas II d seluas 190 M2 (seratus sembilan puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 20 m x lebar 9,5 m berasal dari tanah Sertipikat Hak Milik nomor 351 / Kelurahan Tingkir Tengah asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2 atas nama pemegang hak Nadjari alias Koesri, dengan batas – batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

Tanpa melibatkan PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;

10. Menghukum dan memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama pemegang hak MUJIYONO / PENGGUGAT seluas 190 M2 (seratus sembilan puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 20 m x lebar 9,5 m berasal dari tanah

Halaman 14 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik nomor 351 / Kelurahan Tingkir Tengah asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2 atas nama pemegang hak Nadjari alias Koesri, dengan batas – batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik Sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

Tanpa melibatkan PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;

11. Menghukum dan memerintahkan PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Salatiga dan khususnya PARA TERGUGAT dilarang menghalang – halangi, mengganggu, melakukan kekerasan psikhis maupun fisik dalam bentuk apapun kepada PENGGUGAT dan keluarga. Apabila ternyata tetap melakukan tindakan tersebut maka PENGGUGAT berhak untuk melaporkannya kepada Kepolisian Republik Indonesia;

12. Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex *acquo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menyatakan ada perbaikan dan atau perubahan, yaitu:

1. Bahwa keterangan sebagaimana yang termuat pada posita angka 4 halaman 3 dalam Surat Gugatan PENGGUGAT tanggal 21 Oktober 2020 yang menyebutkan:

“Bahwa tanah yang menjadi bagian warisan Ny. Amini sekarang ditempati oleh Ny. Hindun dan tanah bagian Ny. Asiyah sekarang ditempati oleh Ny. Jumilah / TERGUGAT I dan Ny. Jumiyati / TERGUGAT II keduanya adalah anak-anak Ny.

Halaman 15 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/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)



Asiyah (meninggal dunia tahun 2008) yang sekaligus kedudukannya sebagai ahli waris pengganti, perihal jumlah luasnya bagian masing-masing PENGGUGAT tidak mengetahuinya.”;

DIRUBAH MENJADI :

“Bahwa tanah yang menjadi bagian warisan Ny. Amini sekarang ditempati oleh Ny. Hindun dan Ny. Jumiyati / TERGUGAT II, dan tanah bagian Ny. Asiyah sekarang ditempati oleh Ny. Jumilah / TERGUGAT I. Bahwa Ny. Jumilah / TERGUGAT I dan Ny. Jumiyati / TERGUGAT II keduanya adalah anak-anak Ny. Asiyah (meninggal dunia tahun 2008) yang sekaligus kedudukannya sebagai ahli waris pengganti, perihal jumlah luasnya bagian masing-masing PENGGUGAT tidak mengetahuinya”;

2. Bahwa keterangan-keterangan lainnya yang termuat dalam Surat Gugatan tertanggal 21 Oktober 2020 setelah adanya perubahan sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT menyatakan telah benar dan sesuai sehingga tidak diperlukan adanya perbaikan kembali;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi telah mengajukan jawaban yaitu sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi;

1. Gugatan Kurang Pihak;

- Bahwa terdapat Yurisprudensi Perkara Perdata No.45/Pdt.G/2011/PN. BTL yang memberikan kaidah hukum berupa :
“subyek hukum yang terkena akibat hukum, baik berupa hak maupun kewajiban, karena timbulnya hubungan hukum atas dikeluarkannya suatu putusan pengadilan haruslah dilibatkan sebagai pihak dalam suatu gugatan yang diajukan”;
- Bahwa dengan dicantumkannya Petitem Angka 4 dan 5 dalam Gugatan Penggugat, telah memberikan akibat hukum langsung bagi Amat Darori dan Undrifan. Dimana dalam Petitem tersebut, secara
Halaman 16 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



langsung menyebutkan Amat Darori dan Undrifan sebagai seorang pihak yang terdampak akibat dikeluarkannya suatu putusan pengadilan. Sehingga seharusnya Penggugat melibatkan Amat Darori dan Undrifan sebagai Pihak yang digugat dalam Perkara ini;

2. Posita Angka (19) dan Petitum Angka (8, 9 & 10)

Kabur dan Tidak Dapat Dilaksanakan;

- Bahwa Posita Angka 19 yang menerangkan bahwa maksud dari Gugatan Penggugat adalah agar dapat mengajukan peralihan hak atas tanah dengan cara pemecahan tanah obyek sengketa dari induk sertifikat HM No. 351/Kel. Tingkir Tengah a/n Nadjari alias Koesri dengan menggunakan Putusan Pengadilan untuk mendapatkan hak baru atas tanah, yaitu sertifikat hak milik atas nama Penggugat dari Turut Tergugat III tanpa harus melibatkan Para Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II;
- Bahwa Petitum Angka 8, 9 dan 10 Gugatan Penggugat pada pokoknya bertujuan untuk menerbitkan sertifikat baru tanpa keterlibatan Para Tergugat, Turut Tergugat I, dan Tergugat II;
- Bahwa Petitum dan Posita diatas adalah kabur dan cacat hukum. Hal ini dikarenakan, tidak mungkin diterbitkannya sertifikat baru (yang merupakan hasil pemecahan) tanpa adanya pengembalian sertifikat lama (SHM No.351) kepada Turut Tergugat III. Dalam hal ini sertifikat HM No. 351 dikuasai oleh Para Tergugat, oleh karena itu tidak dimungkinkan untuk menerbitkan sertifikat hasil pemecahan SHM No. 351 tanpa keterlibatan Para Tergugat;
- Bahwa apabila tetap dilakukan penerbitan sertifikat baru hasil pecahan SHM No. 351 tanpa adanya pengembalian sertifikat HM No. 351 ke Turut Tergugat III, bukankah hanya akan menambah permasalahan hukum baru, yakni adanya tumpang tindih antar sertifikat yang beredar dimasyarakat. Dimana sertifikat baru tersebut akan



bertumpang tindih dengan SHM No. 351 yang dikuasai oleh Para Tergugat;

- Bahwa uraian tersebut telah cukup menjelaskan bahwa gugatan Penggugat kabur dan membingungkan, serta tidak dapat dilaksanakan. Oleh karenanya sudah sewajarnya apabila Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Obyek Sengketa kabur;

- Bahwa dalam Posita Angka 2 Gugatan Penggugat, telah menyebutkan secara eksplisit bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat sejak tanggal 08 Mei 1971;

- Bahwa Posita Gugatan Angka 8 menyebutkan Perjanjian antara Amat Darori dan Undrifan dibuat pada tanggal 13 Juni 1977;

- Bahwa Posita Gugatan Angka 9 menyebutkan Perjanjian antara Undrifan dan Penggugat dibuat pada tanggal 12 April 1993;

- Bahwa yang menjadi pertanyaan mendasar dalam hal ini adalah mengapa perjanjian yang dibuat setelah sertifikat diterbitkan, tidak merujuk langsung pada nomor sertifikat, namun hanya mencantumkan No. Persil?? Dimana kesamaan nomor persil, belum tentu menunjukkan obyek tanah yang sama;

- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak dapat memberikan kepastian hukum mengenai tanah obyek sengketa yang dimaksud;

4. Gugatan Salah Menerapkan Hukum;

- Bahwa sesuai yang disebutkan dalam Posita Gugatan Penggugat Angka (9), dasar dari Penggugat menguasai tanah obyek sengketa adalah Perjanjiannya dengan Undrifan tertanggal 12 April 1993. Sehingga essensi dari Gugatan Penggugat sebenarnya adalah *wanprestasi* yang dilakukan Undrifan. Dimana Undrifan selaku

Halaman 18 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Pihak Penjual, tidak dapat memberikan alas hak dari tanah yang diperjual belikan. Maka dari itu, seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan *Wanprestasi* bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Posita dan Petitum Tidak Sinkron;
 - Bahwa Posita Gugatan Angka (10 & 11) pada pokoknya mendalilkan bahwa penggugat menguasai tanah obyek sengketa dengan itikat baik dan tanpa adanya gangguan dan keberatan dari pihak manapun;
 - Bahwa Petitum dalam Putusan Provisi Penggugat memohon untuk *"memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan tindakan-tindakan kekerasan psikis seperti menghina dan melecehkan Penggugat dan keluarga serta dilarang menumpuk batu-batu maupun benda-benda dilingkungan halaman rumah Penggugat yang berakibat mengganggu kegiatan Penggugat dan Keluarga"*;
 - Bahwa dari uraian diatas telah terlihat adanya kontradiksi antara Posita Gugatan dan Petitum dalam Provisi. Dimana dalam Posita Gugatan mendalilkan Penggugat menguasai tanah obyek sengketa tanpa adanya gangguan dan keberatan dari pihak manapun, namun bertolak belakang dengan Petitum dalam Provisi yang meminta Para Tergugat untuk menghentikan gangguan dan keberatan kepada Penggugat;
6. Status kedudukan Para Pihak Membingungkan;
 - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II ditarik pihak menjadi pihak dalam gugatan ini, karena statusnya sebagai seorang ahli waris yang berhak atas tanah obyek sengketa. Demikian pula dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini karena kedudukannya sebagai ahli waris yang berhak atas tanah obyek sengketa. Pertanyaannya, mengapasesama ahli waris yang berhak atas tanah obyek sengketa harus dibedakan dalam status



pihaknya? Mengapa Jumlah dan Jumiwati dijadikan Tergugat, sementara Amini dan Hindun hanya menjadi Turut Tergugat?;

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat telah mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bagian milik Hindun, akan tetapi dalam gugatan Penggugat, Hindun hanya dijadikan Pihak Turut Tergugat. Bukankah apabila gugatan ini dikabulkan, Hindun adalah pihak yang paling terdampak dari dikeluarkannya sebuah putusan Pengadilan? Lalu mengapa status Hindun hanya menjadi Pihak Turut Tergugat, bukan menjadi Pihak Tergugat?;

Jika Penggugat tidak menjelaskan substansi Gugatan yang dipertanyakan dalam eksepsi ini, maka sudah sepatutnya menurut hukum, agar Majelis Hakim yang terhormat memutuskan perkara a quo dengan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa apa yang Tergugat I telah kemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa sampai dengan saat ini, tanah bersertifikat HM No. 351 a/n Nadjari alias Koesri belum dilakukan pembagian waris. Oleh karena itu, belum dapat dipastikan mengenai bagian tanah sebelah mana, yang menjadi hak dari Ny. Hindun. Sehingga Posita Angka (5) Gugatan Penggugat, yang menjustifikasi tanah yang dikuasainya adalah bagian milik Ny. Hindun adalah tidak benar;
4. Bahwa Penggugat telah mendalilkan sendiri bahwa ahli waris dari Nadjari adalah Amini, Asiyah, dan Hindun. Oleh karena itu, Perjanjian Jual-Beli antara Hindun dan Asmo/Siti Naisah adalah cacat hukum. Hal ini dikarenakan Jual-Beli tersebut, seharusnya dilakukan antara

Halaman 20 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



seluruh ahli waris (selaku penjual) dengan Asmo/Siti Naisah (selaku pembeli), bukan hanya antara Hindun dan Asmo/Siti Naisah;

5. Bahwa dengan demikian perjanjian yang dimaksud Penggugat dalam posita Gugatan Angka (6) adalah sebuah perjanjian yang menghilangkan hak-hak ahli waris lainnya. Oleh karena itu, Perjanjian tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum, dengan segala tuntutanya. Sehingga Perjanjian Jual-beli tertanggal 12 April 1993 antara Undrifan dan Penggugat pun menjadi tidak mempunyai landasan hukum, dan harus dinyatakan batal demi hukum;

C. Gugatan Rekonvensi;

Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Jawaban Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam rekovensi ini. Kedudukan Tergugat I dalam Konvensi, sekarang berkedudukan sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi berkedudukan sebagai Tergugat Rekonvensi;

1. Bahwa tanah obyek sengketa sampai dengan saat ini belum pernah dilakukan pembagian waris, sehingga masih dalam kesatuan boedel warisan;

2. Bahwa Perjanjian Jual-Beli tanah antara Tergugat Rekonvensi dan Undrifan adalah cacat hukum. Hal ini dikarenakan Undrifan tidak mempunyai alas hak untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, sehingga perjanjian tersebut adalah cacat hukum;

3. Bahwa oleh karena perjanjian jual-beli antara Undrifan dan Tergugat Rekonvensi adalah cacat hukum, maka penguasaan atas sebagian tanah warisan Alm. Nadjari alias Koesri adalah tidak sah dan melawan hukum;

4. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan penguasaan fisik tanah obyek sengketa secara melawan hukum, maka Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk mengosongkan tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sukarela tanpa syarat apapun. Jika diperlukan dapat meminta Aparat Negara/Kepolisian untuk memaksa mengosongkannya tanpa syarat apapun; Dari uraian yang telah disampaikan pada Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonvensi ini, amaka Tergugat I memohon dengan hormat agar Majelis Hakim Yang Mulia, berkenan mengadili perkara ini dengan memberi putusan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penguasaan fisik sebagian tanah bersertifikat hak milik No. 351 a/n Nadjari alias Koesri oleh Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi yang menguasai fisik sebagian tanah bersertifikat hak milik No. 351 a/n Nadjari alias Koesri untuk mengosongkannya tanpa syarat apapun, dan jika diperlukan dapat meminta Aparat Negara/Kepolisian untuk memaksa mengosongkannya tanpa syarat apapun;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Terbanding semula Penggugat

Halaman 22 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan jawaban yaitu sebagai berikut :

A.

Dalam Eksepsi;

1.

Gugatan Kurang Pihak;

- Bahwa terdapat Yurisprudensi Perkara Perdata No.45/Pdt.G/2011/PN. BTL yang memberikan kaidah hukum berupa :
"subyek hukum yang terkena akibat hukum, baik berupa hak maupun kewajiban, karena timbulnya hubungan hukum atas dikeluarkannya suatu putusan pengadilan haruslah dilibatkan sebagai pihak dalam suatu gugatan yang diajukan";

- Bahwa dengan dicantumkannya Petitum Angka 4 dan 5 dalam Gugatan Penggugat, telah memberikan akibat hukum langsung bagi Amat Darori dan Undrifan. Dimana dalam Petitum tersebut, secara langsung menyebutkan Amat Darori dan Undrifan sebagai seorang pihak yang terdampak akibat dikeluarkannya suatu putusan pengadilan. Sehingga seharusnya Penggugat melibatkan Amat Darori dan Undrifan sebagai Pihak yang digugat dalam Perkara ini;

2.

Posita Angka (19) dan Petitum Angka (8, 9 & 10)

Kabur dan Tidak Dapat Dilaksanakan;

- Bahwa Posita Angka 19 yang menerangkan bahwa maksud dari Gugatan Penggugat adalah agar dapat mengajukan peralihan hak atas tanah dengan cara pemecahan tanah obyek sengketa dari induk sertifikat HM No. 351/Kel. Tingkir Tengah a/n Nadjari alias Koesri dengan menggunakan Putusan Pengadilan untuk mendapatkan hak baru atas tanah, yaitu sertifikat hak milik atas nama Penggugat dari Turut Tergugat III tanpa harus melibatkan Para Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II;

- Bahwa Petitum Angka 8, 9 dan 10 Gugatan Penggugat pada pokoknya bertujuan untuk menerbitkan sertifikat baru tanpa keterlibatan Para Tergugat, Turut Tergugat I, dan Tergugat II;

Halaman 23 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



- Bahwa Petitem dan Posita diatas adalah kabur dan cacat hukum. Hal ini dikarenakan, tidak mungkin diterbitkannya sertifikat baru (yang merupakan hasil pemecahan) tanpa adanya pengembalian sertifikat lama (SHM No.351) kepada Turut Tergugat III. Dalam hal ini sertifikat HM No. 351 dikuasai oleh Para Tergugat, oleh karena itu tidak dimungkinkan untuk menerbitkan sertifikat hasil pemecahan SHM No. 351 tanpa keterlibatan Para Tergugat;
- Bahwa apabila tetap dilakukan penerbitan sertifikat baru hasil pecahan SHM No. 351 tanpa adanya pengembalian sertifikat HM No. 351 ke Turut Tergugat III, bukankah hanya akan menambah permasalahan hukum baru, yakni adanya tumpang tindih antar sertifikat yang beredar dimasyarakat. Dimana sertifikat baru tersebut akan bertumpang tindih dengan SHM No.351 yang dikuasai oleh Para Tergugat;
- Bahwa uraian tersebut telah cukup menjelaskan bahwa gugatan Penggugat kabur dan membingungkan, serta tidak dapat dilaksanakan. Oleh karenanya sudah sewajarnya apabila Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Obyek Sengketa kabur;

- Bahwa dalam Posita Angka 2 Gugatan Penggugat, telah menyebutkan secara eksplisit bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat sejak tanggal 08 Mei 1971;
- Bahwa Posita Gugatan Angka 8 menyebutkan Perjanjian antara Amat Darori dan Undrifan dibuat pada tanggal 13 Juni 1977;
- Bahwa Posita Gugatan Angka 9 menyebutkan Perjanjian antara Undrifan dan Penggugat dibuat pada tanggal 12 April 1993;
- Bahwa yang menjadi pertanyaan mendasar dalam hal ini adalah mengapa perjanjian yang dibuat setelah sertifikat

Halaman 24 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



diterbitkan, tidak merujuk langsung pada nomor sertifikat, namun hanya mencantumkan No. Persil?? Dimana kesamaan nomor persil, belum tentu menunjukkan obyek tanah yang sama;

- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak dapat memberikan kepastian hukum mengenai tanah obyek sengketa yang dimaksud;

4. Gugatan Salah Menerapkan Hukum;

- Bahwa sesuai yang disebutkan dalam Posita Gugatan Penggugat Angka (9), dasar dari Penggugat menguasai tanah obyek sengketa adalah Perjanjiannya dengan Undrifan tertanggal 12 April 1993. Sehingga essensi dari Gugatan Penggugat sebenarnya adalah *wanprestasi* yang dilakukan Undrifan. Dimana Undrifan selaku Pihak Penjual, tidak dapat memberikan alas hak dari tanah yang diperjual belikan. Maka dari itu, seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan *Wanprestasi* bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Posita dan Petitum Tidak Sinkron;

- Bahwa Posita Gugatan Angka (10 & 11) pada pokoknya mendalilkan bahwa penggugat menguasai tanah obyek sengketa dengan itikat baik dan tanpa adanya gangguan dan keberatan dari pihak manapun;

- Bahwa Petitum dalam Putusan Provisi Penggugat memohon untuk *"memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan tindakan-tindakan kekerasan psikis seperti menghina dan melecehkan Penggugat dan keluarga serta dilarang menumpuk batu-batu maupun benda-benda dilingkungan halaman rumah Penggugat yang berakibat mengganggu kegiatan Penggugat dan Keluarga"*;

- Bahwa dari uraian diatas telah terlihat adanya kontradiksi antara Posita Gugatan dan Petitum dalam Provisi. Dimana dalam Posita Gugatan mendalilkan Penggugat menguasai tanah obyek sengketa tanpa adanya gangguan dan keberatan dari pihak manapun,



namun bertolak belakang dengan Petitum dalam Provisi yang meminta Para Tergugat untuk menghentikan gangguan dan keberatan kepada Penggugat;

6. Status kedudukan Para Pihak Membingungkan;
 - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II ditarik pihak menjadi pihak dalam gugatan ini, karena statusnya sebagai seorang ahli waris yang berhak atas tanah obyek sengketa. Demikian pula dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini karena kedudukannya sebagai ahli waris yang berhak atas tanah obyek sengketa. Pertanyaannya, mengapa sesama ahli waris yang berhak atas tanah obyek sengketa harus dibedakan dalam status pihaknya? Mengapa Jumilah dan Jumiyati dijadikan Tergugat, sementara Amini dan Hindun hanya menjadi Turut Tergugat?;
 - Bahwa dalam Gugatan Penggugat telah mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bagian milik Hindun, akan tetapi dalam gugatan Penggugat, Hindun hanya dijadikan Pihak Turut Tergugat. Bukankah apabila gugatan ini dikabulkan, Hindun adalah pihak yang paling terdampak dari dikeluarkannya sebuah putusan Pengadilan? Lalu mengapa status Hindun hanya menjadi Pihak Turut Tergugat, bukan menjadi Pihak Tergugat?;

Jika Penggugat tidak menjelaskan substansi Gugatan yang dipertanyakan dalam eksepsi ini, maka sudah sepatutnya menurut hukum, agar Majelis Hakim yang terhormat memutuskan perkara a quo dengan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

- B. Dalam Pokok Perkara;
 1. Bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;



2. Bahwa apa yang Tergugat II telah kemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;

3. Bahwa sampai dengan saat ini, tanah bersertifikat HM No. 351 a/n Nadjari alias Koesri belum dilakukan pembagian waris. Oleh karena itu, belum dapat dipastikan mengenai bagian tanah sebelah mana, yang menjadi hak dari Ny. Hindun. Sehingga Posita Angka (5) Gugatan Penggugat, yang menjustifikasi tanah yang dikuasainya adalah bagian milik Ny. Hindun adalah tidak benar;

4. Bahwa Penggugat telah mendalilkan sendiri bahwa ahli waris dari Nadjari adalah Amini, Asiyah, dan Hindun. Oleh karena itu, Perjanjian Jual-Beli antara Hindun dan Asmo/Siti Naisah adalah cacat hukum. Hal ini dikarenakan Jual-Beli tersebut, seharusnya dilakukan antara seluruh ahli waris (selaku penjual) dengan Asmo/Siti Naisah (selaku pembeli), bukan hanya antara Hindun dan Asmo/Siti Naisah;

5. Bahwa dengan demikian perjanjian yang dimaksud Penggugat dalam posita Gugatan Angka (6) adalah sebuah perjanjian yang menghilangkan hak-hak ahli waris lainnya. Oleh karena itu, Perjanjian tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum, dengan segala tuntutananya. Sehingga Perjanjian Jual-beli tertanggal 12 April 1993 antara Undrifan dan Penggugat pun menjadi tidak mempunyai landasan hukum, dan harus dinyatakan batal demi hukum;

C. Gugatan Rekonvensi;

Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Jawaban Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam rekovensi ini. Kedudukan Tergugat II dalam Konvensi, sekarang berkedudukan sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi berkedudukan sebagai Tergugat Rekonvensi;



1. Bahwa tanah obyek sengketa sampai dengan saat ini belum pernah dilakukan pembagian waris, sehingga masih dalam kesatuan boedel warisan;
2. Bahwa Perjanjian Jual-Beli tanah antara Tergugat Rekonvensi dan Undrifan adalah cacat hukum. Hal ini dikarenakan Undrifan tidak mempunyai alas hak untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, sehingga perjanjian tersebut adalah cacat hukum;
3. Bahwa oleh karena perjanjian jual-beli antara Undrifan dan Tergugat Rekonvensi adalah cacat hukum, maka penguasaan atas sebagian tanah warisan Alm. Nadjari alias Koesri adalah tidak sah dan melawan hukum;
4. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan penguasaan fisik tanah obyek sengketa secara melawan hukum, maka Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk mengosongkan tanah tersebut secara sukarela tanpa syarat apapun. Jika diperlukan dapat meminta Aparat Negara/Kepolisian untuk memaksa mengosongkannya tanpa syarat apapun;

Dari uraian yang telah disampaikan pada Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonvensi ini, maka Tergugat II memohon dengan hormat agar Majelis Hakim Yang Mulia, berkenan mengadili perkara ini dengan memberi putusan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Halaman 28 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penguasaan fisik sebagian tanah bersertifikat hak milik No. 351 a/n Nadjari alias Koesri oleh Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi yang menguasai fisik sebagian tanah bersertifikat hak milik No. 351 a/n Nadjari alias Koesri untuk mengosongkannya tanpa syarat apapun, dan jika diperlukan dapat meminta Aparat Negara/Kepolisian untuk memaksa mengosongkannya tanpa syarat apapun;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Konvensi / Turut Tergugat III Rekonvensi memberikan jawaban secara lisan dipersidangan bahwa pada pokoknya akan tunduk pada putusan Pengadilan Negeri Salatiga pada perkara aquo;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik, sedangkan Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas Pengadilan Negeri Salatiga telah menjatuhkan putusan tanggal 13 April 2021 Nomor 87/Pdt.G/2021/PN.Slt yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi

Halaman 29 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II adalah ahli waris pengganti dan ahli waris alm. NADJARI alias KOESRI;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas tanah seluas 190 M2 (ukuran panjang 20 m x lebar 9,5 m) yang di atasnya berdiri bangunan rumah milik Penggugat adalah bagian tak terpisah dari Sertipikat Hak Milik No.351/Kelurahan Tingkir Tengah asal hak asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2 atas nama Nadjari alias Koesri dengan batas – batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Tanah warisan bagian Asiyah;
 - Sebelah timur : Tanah milik Asmo/Siti Naisah;
 - Sebelah selatan : Jalan desa;
 - Sebelah barat : Tanah warisan bagian Amini;adalah hak Ny. Hindun / Turut Tergugat II dari bagian warisan alm. Nadjari alias Koesri yang telah dijual kepada alm. Asmo / Siti Naisah dan seterusnya sampai kepada Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian tertanggal 13 Juni 1977 antara Amat Darori dengan Undrifan mengenai jual lepas sebidang tanah karas yang berasal dari Nadjari diatas persil nomor : 26a klas II d, ukuran 20 m x 9,5 m = 190 m2 seharga Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan pembayaran tunai, dengan batas - batas tanah :
 - Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
 - Sebelah timur : Tanah milik sdr. Asmo/Siti Naisah;
 - Sebelah selatan : Jalan desa;
 - Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian tertanggal

Halaman 30 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



12 April 1993 antara Undrifan dengan Mujiyono mengenai jual lepas sebidang tanah keras yang berasal dari Nadjari serta sdr. Amat Darori, persil nomor : 26 a Klas II d ukuran 20 x 9,5 = 190 M2 dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan pembayaran tunai, disaksikan Ny. Asiyah dan diketahui oleh Kepala Desa Tingkir Tengah Nurudin, dengan batas - batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa yang beritikad baik dan jujur karenanya harus dilindungi oleh hukum;

7. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

8. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberi hak untuk mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat III perihal pendaftaran peralihan hak dan pemecahan atas tanah seluas 190 M2 dengan ukuran panjang 20 M x lebar 9,5 M dari Sertipikat Hak Milik No.351 / Kelurahan Tingkir Tengah asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2 atas nama Nadjari alias Koesri setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan batas - batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

Tanpa melibatkan para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

9. Menghukum dan memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk dilakukan pencatatan peralihan hak dan pemecahan hak atas tanah ke dalam Buku Tanah persil nomor 26 a klas II d seluas 190 M2 (seratus sembilan puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 20 m x lebar 9,5 m berasal dari tanah Sertipikat Hak Milik nomor 351 / Kelurahan Tingkir Tengah asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2 atas nama pemegang hak Nadjari alias Koesri,



dengan batas – batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

tanpa melibatkan Para Tergugat, Turut Tergugat I Dan Turut Tergugat II;

10. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat III untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama pemegang hak Mujiyono / Penggugat seluas 190 M2 (seratus sembilan puluh meter persegi) dengan ukuran panjang 20 m x lebar 9,5 m berasal dari tanah Sertipikat Hak Milik nomor 351 / Kelurahan Tingkir Tengah asal hak dari C no.217/26a/II D luas 841 M2 atas nama pemegang hak Nadjari alias Koesri, dengan batas – batas tanah :

- Sebelah utara : Tanah milik sdr. Asiyah;
- Sebelah timur : Tanah milik Sdr. Asmo/Siti Naisah;
- Sebelah selatan : Jalan desa;
- Sebelah barat : Tanah milik sdr. Amini;

tanpa melibatkan para Tergugat, Turut Tergugat I Dan Turut Tergugat II;

11. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Salatiga dan khususnya para Tergugat dilarang menghalang – halangi, mengganggu, melakukan kekerasan psikhis maupun fisik dalam bentuk apapun kepada Penggugat dan keluarga. Apabila ternyata tetap melakukan tindakan tersebut maka Penggugat berhak untuk melaporkannya kepada Kepolisian Republik Indonesia;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk

Halaman 32 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.055.000,00 (dua juta lima puluh lima ribu rupiah)

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II konvensi/ Penggugat II Rekonvensi pada tanggal 20 April 2021 telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 87/ Pdt.G/ 2020/ PN Slt tanggal 13 April 2021, dan permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tanggal 22 April 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi pada tanggal 22 April 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 22 April 2021 melalui radio penyiaran Suara Salatiga serta melalui kantor Sekda. Walikota Salatiga, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II/ Turut Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 22 April 2021, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Rekonvensi pada tanggal 22 April 2021;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi tertanggal 3 Mei 2021 telah mengajukan memori banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 87/ Pdt.G/ 2020/ PN Slt tanggal 13 April 2021, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tanggal 5 Mei 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi pada tanggal 5 Mei 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 5 Mei 2021 melalui kantor Sekda. Walikota Salatiga, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II/ Turut Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 5 Mei 2021, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Rekonvensi pada tanggal 5 Mei 2021;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 Mei 2021 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang pada tanggal 17 Mei 2021;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tanggal 3 Mei 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tanggal 3 Mei 2021, kepada



Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 3 Mei 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi tanggal 4 Mei 2021 melalui kantor Sekda. Walikota Salatiga serta radio penyiaran Suara Salatiga, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II/ Turut Tergugat II Rekonvensi tanggal 3 Mei 2021, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Rekonvensi pada tanggal 3 Mei 2021, dengan demikian para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari, membaca dan meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam hukum adat suatu jual beli tanah adalah sah apabila dilakukan secara terang, tunai dan riil, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam penerapan hukumnya karena pada saat Hindun (Turut Tergugat II) menjual kepada Siti Naisah, ternyata Nadjari alias Koesri selaku pemegang hak atas tanah tersebut masih hidup dan tidak mengetahui atas penjualan tanah tersebut yang dilakukan secara di bawah tangan, yang pada akhirnya terjadi jual beli antara Mujiyono (pembeli) dan Udrifan (penjual) ;
- Bahwa jual beli tanah obyek sengketa *aquo* adalah cacat hukum secara, karena Hindun (Turut Tergugat II) tidak berhak menjual tanah obyek sengketa *aquo* terhadap Siti Naisah, begitu pula terhadap Udrifan yang menjual tanah obyek sengketa *aquo* kepada Mujiyono (Penggugat) adalah menjadi cacat hukum dan tidak sah;
- Bahwa Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Banding agar menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi serta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 87/Pdt.G/ 2020/

Halaman 34 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



PN.Slt ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan pertimbangan serta putusan perkara *a quo* oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasannya, sehingga kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mohon agar putusan perkara *a quo* dapat dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Slt tanggal 13 April 2021, memori banding Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi, kontra memori banding dari kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi serta surat-surat lain dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut: bahwa pertimbangan hukum serta penerapan hukum Pengadilan Negeri Salatiga pada putusan perkara *a quo* adalah sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi, ternyata juga tercantum Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi sebagai pembanding, maka sesuai akta banding tanggal 20 April 2021 yang tertulis hanya diajukan oleh Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi, sehingga yang mengajukan permohonan banding adalah Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi saja dengan demikian memori banding tersebut

hanya untuk Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa memori banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi yang tidak mengakui adanya jual beli obyek sengketa yang akhirnya jual beli antara Undrifan dan Mujiono adalah tidak sah menurut hukum Pengadilan Tinggi tidak sependapat karena memori banding kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah memuat hal-hal yang telah

Halaman 35 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikemukakan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Salatiga, dan menurut Pengadilan Tinggi hal-hal tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Negeri, sehingga dalam memori banding tersebut tidak terdapat hal-hal yang dapat memperbaiki maupun membatalkan putusan perkara maka memori banding tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada intinya sependapat dengan pertimbangan dan putusan perkara *a quo* pada tingkat pertama, dan Pengadilan Tinggi juga sependapat dengan pertimbangan dan putusan perkara *a quo*, maka kontra memori banding dari kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Slt tanggal 13 April 2021 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka harus

dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul pada dua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebagaimana amar di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman *Juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan atau ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 87/Pdt.G/2020/PN Slt tanggal 13 April 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 36 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi agar membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Jumat tanggal 18 Juni 2021 oleh kami Rusmawati, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Hadi Siswoyo, S.H., M.H., dan Dolman Sinaga, S.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding, dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 24 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh hakim-hakim Anggota tersebut, yang dibantu Agoeng Widjantoro , S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Hadi Siswoyo, S.H., M.H.

Rusmawati, S.H.,M.H.

TTD

Dolman Sinaga, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Agoeng Widijantoro, S.H.

Perincian biaya:

- | | | |
|--------------|-------------------------|-----------------------|
| 1. | Materai Putusan..... | Rp 10.000,00 |
| 2. | Redaksi Putusan..... | Rp 10.000,00 |
| 3. | <u>Pemberkasan.....</u> | <u>Rp130.000,00 +</u> |
| Jumlah | | Rp150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 37 dari 38 halaman Putusan Nomor 212/Pdt/2021/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)

