



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

UMI LATIFAH, bertempat tinggal di Dusun Sentong Rt 04 Rw 18, Karanganyar, Ambulu, Kabupaten Jember, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Setyo Aji,S.H,M.Kn, Advokat yang berkantor di Jalan Perintis Kemerdekaan Gang Kenari Rt 01 Rw 05 Kelurahan Watesalit Kecamatan Batang Kabupaten Batang Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 14 Nopember 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang, tertanggal, 16 Nopember 2023 Nomor : 198/SK/2023/PN Pml, sebagai **Penggugat I**

EDI PRIYONO, bertempat tinggal di Dusun Pamulian Rt 09 Rw 05, Desa Warungpring, Warungpring, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Setyo Aji,S.H,M.Kn, Advokat yang berkantor di Jalan Perintis Kemerdekaan Gang Kenari Rt 01 Rw 05 Kelurahan Watesalit Kecamatan Batang Kabupaten Batang Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 14 Nopember 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang, tertanggal, 16 Nopember 2023 Nomor : 198/SK/2023/PN Pml, sebagai **Penggugat II** ;

AZKA HIDAYATUL AMALIYAH, bertempat tinggal di Desa Tanahbaya, Rt. 18 Rw. 04, Kecamatan Randudongkal, Kabupaten Pemalang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Setyo Aji,S.H,M.Kn, Advokat yang berkantor di Jalan Perintis Kemerdekaan Gang Kenari Rt 01 Rw 05 Kelurahan

Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Watesalit Kecamatan Batang Kabupaten Batang Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 14 Nopember 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang, tertanggal, 16 Nopember 2023 Nomor : 198/SK/2023/PN Pml, sebagai **Penggugat III;**

Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat ;**

Lawan:

MZ MUTAQIN, bertempat tinggal di Desa Tanah Baya Rt 04 Rw 01, Tanahbaya, Randudongkal, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat ;**

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat ;**

KEPALA KANTOR DESA TANAHBAYA, tempat kedudukan Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal, Kabupaten Pemalang, sebagai **Turut Tergugat I ;**

SUGIHARTO, S.H., bertempat tinggal di Jl Jend A Yani Utara, Pelutan, Pemalang, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat II;**

Selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Nopember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 16 Nopember 2023 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa di Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pemalang pernah hidup pasangan suami istri yang bernama Bp Sodikun dengan ibu Rohmanah dan pasangan suami istri tersebut dikaruniai 3 orang anak yaitu:

Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1 Umi Latifah (Penggugat I);
- 1.2 Edi Priyono (Penggugat II);
- 1.3 Azka Hidayatul Amaliyah (Penggugat III);

2. Bahwa semasa hidupnya bapak Sodikun dan Ibu Rohmanah mempunyai tanah rumah yang terletak di Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pematang Liris sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 00375 / Tanahbaya an. Rohmanah Sodikun Luas 172 M2, dengan batas – batas

- Sebelah Utara : Jl Setapak ;
- Sebelah selatan : Tanah milik Khamim & Sukhainin ;
- Sebelah Barat : Rumah milik Imron Rusadi / Wastinah
- Sebelah Timur : Tanah Pekarangan milik Dolah / Mujenah

Untuk selanjutnya tanah rumah yang tercatat dalam SHM No 00375 / Tanahbaya sebagaimana tersebut diatas mohon disebut sebagai Objek sengketa

3. Bahwa Ibu Rohmanah pada tanggal 06 Nopember tahun 2018 telah meninggal dunia dan meninggalkan Para Ahli waris yaitu :

Bp. Sodikun (suami)

Umi Latifah (anak / Penggugat I)

Edi Priyono (anak / Penggugat II)

Azka Hidayatul Amaliyah (anak / Penggugat III)

4. Bahwa disamping meninggalkan Para ahli Waris sebagaimana tersebut diatas, Ibu Rohmanah juga meninggalkan harta yaitu tanah rumah yang tercatat dalam SHM No 00375 / Tanahbaya atas nama Rohmanah Sodikun, sehingga Para Penggugat berhak atas tanah rumah yang tercatat dalam SHM No 00375 / Tanahbaya ;

5. Bahwa semenjak Ibu Rohmanah meninggal dunia, tanah rumah objek sengketa tersebut ditempati oleh Penggugat III (Azka Hidayatul Amaliyah), sedangkan Bp Sodikun berada di Jakarta dan berdasarkan informasi bahwa Bp Sodikun menikah lagi sejak sebelum ibu Rohmanah meninggal dunia dan tinggal di Jakarta;

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



6. Bahwa semenjak Ibu Rohmanah meninggal dunia, Penggugat III diasuh oleh Penggugat I termasuk biaya penghidupan dan biaya Pendidikan ditanggung oleh Penggugat I;

7. Bahwa tanah rumah yang tercatat dalam SHM Nomor 375 / Tanahbaya an nama Rohmanah – Sodikun (objek sengketa) adalah tempat tinggal satu satunya yang ditempati oleh Penggugat III dan tidak ada tempat tinggal lain selain tanah rumah objek sengketa, karena Penggugat I tinggal di Jawa Timur bersama suaminya sedangkan Penggugat II tinggal di Warungpring Pemalang bersama isterinya;

8. Bahwa selanjutnya pada sekitar bulan april 2022 sebelum Bp Sodikun meninggal dunia, Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III) mendengar informasi jika tanah rumah objek sengketa telah dibeli oleh Tergugat;

9. Bahwa mendengar informasi tersebut, kemudian dilakukan pengecekan di Kantor Balaidesa Tanahbaya (Turut Tergugat I) dan ternyata benar bahwa tanah rumah objek sengketa telah dibeli Tergugat dengan harga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) tanpa persetujuan Para Penggugat sebagaimana dalam Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 melalui Turut Tergugat I;

10. Bahwa Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 pada pokoknya disebutkan :

Bahwa Pihak Pertama (I) telah menjual sebidang tanah pekarangan dan bangunanya kepada Pihak Kedua (II) yang terletak di Wilayah Tanahbaya Blok (002) seharga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang terletak di Desa Tanahbaya Rt 018 Rw 004 An Rohmanah Sodikun seluas 162 M2 dari 264 M2 yang saat ini sertifikat tersebut hilang tidak diketahui keberadaanya;

11. Bahwa dalam Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 sebagaimana tersebut diatas, tertulis An Rohmanah Sodikun, sehingga berdasarkan peraturan yang berlaku, harusnya jual beli dilakukan dengan seizin dan sepengetahuan Para Penggugat apalagi jual beli tersebut dilakukan melalui Turut Tergugat I, selain itu dalam

Halaman 4 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Surat pembayaran tanah darat tersebut juga tertulis Sertifikat hilang tidak diketahui keberadaannya, padahal sertifikat tersebut tidak hilang dan ada di Penggugat karena sebelum Ibu Rohmanah meninggal dunia, Ibu Rohmanah sudah berpesan dan menitipkan sertifikat tersebut supaya disimpan Para Penggugat ;

12. Bahwa atas kejadian tersebut, sudah berupaya dilakukan mediasi namun tidak berhasil, dan selanjutnya pada tanggal 5 Juli 2023 Bp Sodikun meninggal dunia;

13. Bahwa selanjutnya terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut sebagaimana dalam Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 dilakukan tanpa seizin dan tanpa persetujuan Para Penggugat, maka jual beli tersebut Tidak Sah dan bersifat melawan hukum;

14. Bahwa kemudian terhadap jual beli tanah rumah objek sengketa sebagaimana tersebut diatas, ternyata juga dibuat Akta Jual beli di hadapan Turut Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli No 28 tanggal 20 Juni 2022 tanpa persetujuan Para Penggugat, hal tersebut diketahui oleh Para Penggugat pada saat persidangan pembuktian perkara No 18 / Pdt.G / 2022 /PN.Pml dimana Tergugat (MZ Mutaqin) menghadirkan bukti Akta Jual beli, sehingga Akta Jual Beli No 28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II tanpa persetujuan Para Penggugat adalah Tidak Sah, Tidak mempunyai kekuatan hukum dan Bersifat Melawan Hukum;

15. Bahwa oleh karenanya maka perbuatan hukum jual beli atas Tanah Rumah SHM No 375 / Tanahbaya an. nama Rohmanah – Sodikun harus dinyatakan Batal Demi Hukum;

16. Bahwa adanya kekhawatiran dari Para Penggugat akan dipindah tangankan atau dijadikan jaminan hutang kepada pihak ke-3 , mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Pematang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan *meletakkan Sita Jaminan atas objek sengketa* (tanah rumah yang tercatat dalam SHM No 375 / Tanahbaya an nama Rohmanah – Sodikun);

Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa oleh karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti Ootentik, maka mohon putusan dalam perkara aquo bisa dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun kasasi (Uit Voorbaar Bij Voorad).

Bahwa Berdasarkan uraian dan alasan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

MENGADILI:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa jual beli tanah rumah objek sengketa sebagaimana dalam Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 dan Akta Jual Beli No 28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah Tidak Sah, Tidak mempunyai Kekuatan Hukum dan bersifat Melawan Hukum ;
- 3 Menyatakan perbuatan hukum jual beli atas Tanah objek sengketa (Tanah bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No 375 / Tanahbaya an nama Rohmanah – Sodikun) adalah Batal Demi Hukum;
- 4 Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan atas objek sengketa (Tanah bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No 375 / Tanahbaya an nama Rohmanah – Sodikun) ;
- 5 Menyatakan putusan dalam perkara aquo bisa dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun kasasi (Uit Voorbaar Bij Voorad);
- 6 Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et Bono);

Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml

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)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 13 Maret 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa dasar dan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam perkara perdata No.24/Pdt.G/2023/PN.Pml pada pokoknya perihal "Pembatalan Jual Beli" antara Sodikun (orang tua Para Penggugat) dengan MZ.Mutaqin (Tergugat) tertanggal 29 April 2022 berupa sebidang tanah dan bangunan rumah Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun ;
3. Bahwa tidak keberatan dalil gugatan Para Penggugat (Point.1) pada pokoknya menyatakan Para Penggugat adalah anak kandung/keturunan dari Sodikun (almarhum) dengan Rohmanah (almarhumah), atau selanjutnya dapat disebut sebagai para ahli waris;
4. Bahwa dalil posita gugatan Para Penggugat (Point.2) pada pokoknya secara jelas membenarkan obyek sengketa adalah harta kekayaan peninggalan Sodikun (almarhum) yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan rumah Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya Luas: 172 M2 SHM No.375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun ;
5. Bahwa benar dalil gugatan Para Penggugat (Point.3) yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris dari orang tua bernama Rohmanah (meninggal dunia pada tanggal 06 Nopember 2018) dan Sodikun (meninggal dunia pada tanggal 5 Juli 2022) ;
6. Bahwa Tergugat keberatan atas dalil gugatan Para Penggugat (Point.4), yang pada pokoknya menyatakan, bahwa orang tua Para Penggugat yaitu Rohmanah yang meninggal dunia pada tanggal 06 Nopember 2018 disamping meninggalkan ahli waris, almarhumah Rohmanah meninggalkan harta berupa tanah dan bangunan rumah

Halaman 7 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Luas: 172 m2 SHM No.375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun;

Yang benar, bahwa perbuatan Sodikun (Ayah Para Penggugat) melakukan penjualan atas sebidang tanah dan bangunan rumah Luas: 172 M2 SHM No.375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun, semula berasal dari Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin, yang selanjutnya disebut obyek sengketa merupakan harta bawaan sah milik Sodikun (Ayah Para Penggugat) ;

7. Bahwa Tergugat menolak atas dalil-dalil gugatan Para Penggugat (Point.5), (Point.6) dan (Point,7) yang pada pokoknya menguraikan tentang kelalaian Sodikun sebagai orang tua (ayah) dari Para Penggugat yang dinyatakan tidak bertanggung jawab (penelantaran) terhadap hak-hak Para Penggugat sebagai anak kandung dalam memenuhi kewajiban baik berupa : Pemberian Nafkah, Biaya penghidupan, Pendidikan, Sodikun_ sebagai orang tua (ayah) dianggap telah melakukan penelantaran dan menikah dengan perempuan lain semasa Rohmanah masih hidup, bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat tidak memiliki relevansi atau hubungan hukum dengan obyek gugatan yaitu pembatalan jual beli tanah dan bangunan rumah antara Sodikun (Orang tua Para Penggugat) dengan MZ.Mutaqin (Tergugat) pada tanggal 22 April 2022 ;

8. Bahwa yang benar dalil-dalil gugatan Para Penggugat (Point.8) dan (Point.9) yaitu Para Penggugat telah mengetahui melalui pemberitahuan Sodikun (ayah Para Tergugat) terkait adanya rencana adanya penjualan tanah dan bangunan kepada Tergugat pada tanggal 29 April 2022 di Kantor Desa Tanahbaya, yang selanjutnya dituangkan dalam Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Sugiharto,SH ; .

9. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat (Point.10), (Point.11), (Point.12), (Point.13), (Point.14) dan (Point.14) pada pokoknya membenarkan dan tidak membantah adanya peristiwa hukum penjualan harta kekayaan oleh orang tua Para Penggugat yaitu Sodikun

Halaman 8 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



dengan Tergugat (MZ.Mutaqin) pada tanggal 29 April 2022 berupa : sebidang tanah dan bangunan di Desa/wilayah Tanahbaya Blok (002) RT.018.004 seluas 162 M2 dari 264 M2 seharga Rp. 170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah) ;

Yang benar, bahwa peristiwa jual beli berupa tanah dan bangunan rumah antara Sodikun (ayah Para Tergugat) dengan M.Mutaqin (Tergugat) pada tanggal 29 April 2022 semula mendasarkan pada bukti kepemilikan yaitu Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin, oleh karena itu obyek jual beli telah dilaksanakan secara jelas, terang dan tunai dilandasi dengan itikad baik dan diketahui oleh Para Penggugat dan Pemerintahan Desa setempat, tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun dalam bentuk apapun, selanjutnya dituangkan dalam Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Sugiharto,SH (Turut Tergugat-II) ;

Yang benar, Tergugat telah melakukan upaya penyelesaian secara kekeluargaan (Mediasi) yang difasilitasi Kepala Desa Tanahbaya (Turut Tergugat-I) agar Sodikun (Penjual) dan Para Tergugat menyerahkan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang dijual secara jelas, terang dan kontan (Tunai).

10. Bahwa selebihnya Tergugat menolak, atas dalil – dalil Posita gugatan Para Penggugat, dengan alasan yaitu obyek perkara “jual beli yang menjadi dasar adanya sengketa hukum serta kepentingan hukum para Penggugat dikualifikasi sebagai ketidakpatutan secara hukum, bahwa Para Tergugat sebagai ahli waris Sodikun (Penjual) sudah sepatutnya dan sewajarnya turut serta bertanggungjawab menyelesaikan segala kewajiban hukum Sodikun selaku orang tua Para Penggugat yang telah merugikan hak-hak pihak MZ.Mutaqin selaku Pembeli (Tergugat) ;

11. Bahwa oleh karena, gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya petitum gugatan Para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI

Halaman 9 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi, mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi sedang Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa segala sesuatu yang sudah termuat dalam Konvensi, mohon dibaca kembali dan dimasukkan pula dalam Rekonvensi ;
3. Bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat Rekonvensi perihal "Ingkar janji (Wanprestasi) dan/atau"pengesahan Jual Beli" antara Sodikun (orang tua Para Tergugat Rekonvensi) dengan MZ.Mutaqin (Penggugat Rekonvensi) pada tanggal 29 April 2022 dan Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Sugiharto,SH berupa sebidang tanah dan bangunan rumah Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun ;
4. Bahwa pada tanggal pada tanggal 29 April 2022 bertempat di Kantor Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pemalang, semasa masih hidup Sodikun (orang tua Para Tergugat Rekonvensi) kepada MZ.Mutaqin (Penggugat Rekonvensi) telah melakukan penjualan atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan /Gg kecil ;
- Sebelah Timur : Tanah milik Dolah/Mujenah ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Khamin/Sukhainin ;
- Sebelah Barat : Tanah milik Imron/Wastinah.



5. Bahwa guna menjamin perlindungan hukum bagi Penggugat Rekonvensi selaku pembeli atas kepemilikan dan penguasaan obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan rumah Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, selanjutnya dituangkan dalam Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Sugiharto,SH
6. Bahwa sejak peristiwa jual beli pada tanggal 29 April 2022 hingga saat ini, Sodikun meninggal pada 5 Juli 2023, pihak Sodikun selaku penjual belum memenuhi kewajiban (*Prestasi*) secara penuh yaitu menyerahkan bukti sertifikat hak milik (SHM) atas obyek jual beli kepada Penggugat Rekonvensi selaku pihak pembeli, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya perbuatan Sodikun (Orang tua Para Tergugat Rekonvensi) dikualifikasi cidera janji (*Wanprestasi*);
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi melalui fasilitasi Kepala Desa Tanahbaya (Turut Tergugat-II), dengan itikad baik telah melakukan musyawarah (Mediasi) dengan pihak Sodikun dan pihak anaknya yaitu para Tergugat Rekonvensi selaku pihak yang menyimpan (menguasai) Sertifikat Hak Milik (SHM), namun para Tergugat Rekonvensi keberatan dan menolak untuk menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah yang telah terjual kepada pihak Penggugat Rekonvensi (Pembeli) ;
8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 5 Juli 2023 Sodikun selaku penjual meninggal dunia, oleh karenanya Para Tergugat Rekonvensi sebagai anak kandungnya (ahli waris) turut bertanggungjawab secara hukum memenuhi kewajiban yaitu menyerahkan bukti Hak Milik (HM) atas obyek jual beli No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun kepada pihak MZ.Mutaqim selaku pembeli (Para Penggugat Rekonvensi) ;
9. Bahwa semasa Sodikun (Penjual) masih hidup, Penggugat Rekonvensi berulang kali memberikan penawaran secara kekeluargaan kepada Sodikun (Penjual) maupun kepada Para Tergugat Rekonvensi

Halaman 11 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



selaku anak-anak Sodikun, yang pada pokoknya yaitu bilamana masih berharap atas tanah dan bangunan rumah (obyek jual beli), maka Penggugat Rekonvensi meminta agar mengembalikan uang jual beli sebesar Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan ganti rugi sebesar Rp. 130.000.000.- (seratus tiga puluh juta rupiah) atau sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah), namun hingga saat ini tidak ada itikad baik untuk melakukan penyelesaian secara kekeluargaan (Mediasi) ;

10. Bahwa pernah Para Tergugat Rekonvensi selaku anak Sodikun (Penjual) melakukan tindakan hukum yaitu melakukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri Pemalang dalam perkara perdata Nomor : 18/Pdt.G/2022/PN.Pml tanggal 2 Juni 2022 terhadap Sodikun selaku ayahnya dan Penggugat Rekonvensi tentang gugatan pembatalan jual beli atas tanah pekarangan dan bangunan rumah (obyek jual beli) Letter C Persil 14 D.I seluas 135 M atas nama Sodikun atau Hak Milik (HM) No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun ; Berdasarkan uraian diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor : 24/Pdt.G/2023/PN.Pml, untuk memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini ;
3. Menyatakan jual beli tanah pekarangan dan bangunan rumah seharga Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah) Letter C Persil 14 D.I

Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



seluas 135 M atas nama Sodikun atau Hak Milik (HM) No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun seharga Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah, pada tanggal 29 April 2022 antara Sodikun (Penjual) dengan MZ.Mutaqin (Pembeli) adalah sah dan berkekuatan hukum ;

4. Menyatakan jual beli sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah Letter C Persil 14 D.I seluas 135 M atas nama Sodikun atau Sertifikat Hak Milik (SHM) obyek jual beli No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, apada tanggal 29 April 2022 antara Sodikun (Penjual) dengan MZ.Mutaqin (Pembeli) adalah sah dan berkekuatan hukum ;

5. Menyatakan Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N berupa tanah dan bangunan rumah terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan /Gg kecil ;
- Sebelah Timur : Tanah milik Dolah/Mujenah ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Khamin/Sukhainin ;
- Sebelah Barat : Tanah milik Imron/Wastinah.

Adalah sah dan mengikat menurut hukum.

6. Menyatakan perbuatan Sodikun (Penjual) telah melakukan cidera janji (*Wanprestasi*) yaitu tidak memenuhi kewajiban memberikan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.375/Tanahbaya Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun kepada MZ.Mutaqim (Penggugat Rekonvensi)

7. Menghukum, memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi selaku ahli waris Sodikun oleh karenanya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi berupa ;

- Sertifikat Tanah dan bangunan rumah Hak Milik No.375/Tanahbaya Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun lokasi di di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya Kecamatan



Randudongkal Kabupaten Pemalang, kepada MZ.Mutaqim
(Penggugat Rekonvensi);

8. Menghukum, Para Tergugat Rekonvensi selaku ahli waris Sodikun oleh karenanya untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) ;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (*uit voorbar bij voorraad*)

10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Maka dengan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor:24/Pdt.G/2023/PN.Pml pada Pengadilan Negeri Pemalang, sudilah berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

A t a u : Menjatuhkan putusan lain yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis di persidangan pada tanggal 20 Maret 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, baik Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis di persidangan pada tanggal 3 April 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, yaitu berupa:

1.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 332707510319840002 atas nama UMI LATIFAH, diberi tanda P.1 ;

2.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga (KTP) No.: 3509121211210003 atas nama Kepala Keluarga IMAM BAIHAQI, diberi tanda P.2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3327072304890043 atas nama EDI PRIYONO, diberi tanda P.3;

4.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga (KTP) No.: 3327140504170006 atas nama Kepala Keluarga EDI PRIYONO, diberi tanda P.4;

5.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3327075009050022 atas nama AZKA HIDAYATUL AMALIYAH diberi tanda P.5 ;

6.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 24 Juni 2022, diberi tanda P.6;

7.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Kematian atas nama ROHMANAH Nomor : 47.1/10/Ds.10/V/2022 tanggal 18 Mei 2022, diberi tanda P.7;

8.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Kematian atas nama SODIKUN Nomor : 47.1/49/Ds.10/V/2022 tanggal 6 Nopember 2023, diberi tanda P.8;

9.

1 (satu) lembar fotocopy dari fotocopy Surat Pembayaran Tanah Darat tanggal 29 April 2022, diberi tanda P.9;

10.

1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : Nomor 375 Desa Tanahbaya, Kecamatan Randudongkal, Kabupaten Pemalang atas nama pemegang Hak : ROHMANAH SODIKUN diberi tanda P.10;

Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



11.

1 (satu) lembar fotocopy dari fotocopy Daftar Bukti Surat Tergugat II Perkara Perdata Nomor: 18/Pdt.G/2022/PN Pml tanggal 5 Oktober 2022, diberi tanda P.11;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-11 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P-9 dan P-11 yang merupakan fotocopy dari fotocopy, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat selain bukti surat tersebut diatas juga telah menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi 1 SUGIANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa suami Rohmana bernama Sodikun, keduanya sudah meninggal;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Penggugat mengenai jual beli tanah milik Sodikun dan Rohmana;
- Bahwa tanah tersebut terletak di RT. 18 Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pemalang;
- Bahwa jual beli tanah tersebut saksi hanya mendengar ;
- Bahwa warisan dari orang tua saksi dijual untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi melihat sertifikat tanah tersebut sebelum ada jual beli;
- Bahwa sekarang rumah diatas tanah tersebut sudah ada yang menempati saksi tidak kenal;
- Bahwa jual belinya tanah tersebut saksi tidak tahu, hanya mendengar saja;
- Bahwa kakak saksi Rohmanah meninggal duluan suaminya Sodikun di Jakarta;



- Bahwa jual beli tanah tersebut saksi mendengar dari orang/tetangga;
- Bahwa pembeli tanah tersebut bernama Mz Mutaqin yang menjual Sodikun;
- Bahwa yang saksi dengar jual beli dilakukan di Balai Desa;
- Bahwa saat jual beli tidak ada anak-anak dari Sodikun;
- Bahwa saksi mendengar dari tetangga kalau rumah dan tanah dijual kemudian anak-anak menanyakan ke Desa dari Desa menyatakan rumah sah dijual;
- Bahwa saksi mendengar langsung dari anaknya Umi Latifah tahun 2022 habis lebaran;
- Bahwa setelah dijual Sodikun pulang ke desa tinggal di rumah tetangganya;
- Bahwa saksi pernah ketemu Sodikun di jalan;
- Bahwa saksi mendengar kalau akta dari Notaris;
- Bahwa saksi mendengar Sodikun sudah menikah lagi, punya anak atau tidak saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, dan Tergugat melalui kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Saksi 2 CASMARI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak tahu masalah jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Para Penggugat adalah keponakan saksi;
- Bahwa anak-anak dari Sodikun sudah dewasa;
- Bahwa saksi tahu Sodikun sudah menikah lagi;
- Bahwa Sodikun dengan saksi lebih tua saksi;
- Bahwa yang beli tanah tersebut Rohmanah tahun 1990;
- Bahwa saat itu Rohmanah beli dari Bu Sahrom;
- Bahwa jual beli antara Sodikun dan Mz Mtaqin saksi tidak tahu, saksi hanya mendengar saja;
- Bahwa saksi dengan Mz Mutaqin hanya kenal tidak ada hubungan keluarga;



- Bahwa Sodikun meninggal karena sakit di Desa Tanahbaya;
- Bahwa Sodikun yang mengurus saudaranya;
- Bahwa anak-anak dari Sodikun tidak ada yang mengurus;
- Bahwa saat Sodikun meninggal saksi tidak tahu;
- Bahwa yang mengurus jenazah Sodikun bukan anak-anaknya tapi saudaranya;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-9 yang ditunjukkan kepada saksi;
Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, dan Tergugat melalui kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Saksi 3 DUKRAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa saksi tahu;
- Bahwa obyek sengketa mengenai jual beli tanah dan rumah;
- Bahwa lokasi obyek sengketa berada di Desa Tanahbaya RT.018 RW.004;
- Bahwa jual belinya saksi tahu dari anak-anaknya;
- Bahwa tanah dan rumah dijual ke Mz Mutaqin;
- Bahwa harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah tersebut berasal dari orang tua sedangkan bangunannya dari gono gini;
- Bahwa saksi tahu jual belinya dari Umi Latifah;
- Bahwa status tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa peristiwa jualbelinya saksi tidak tahu hanya mendengar dari cerita Umi Latifah;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut Mz Mutaqin yang jual Sodikun;
- Bahwa Umi Laifah, Edi Priyono dan Azka adalah anak Sodikun;
- Bahwa saat Bapak Sodikun masih hidup digugat anak-anaknya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi hanya mendengar cerita dari Umi Latifah;
- Bahwa sertifikat atas nama Azka;
- Bahwa sertifikat muncul lagi saksi tidak tahu;



- Bahwa saat ini Penggugat I tinggal di Jember, Penggugat II di Pematang, dan Penggugat III di Jakarta;
- Bahwa pak Sodikun dulu pernah ke obyek sengketa;
- Bahwa tanah obyek sengketa milik ibu Rohmanah;
- Bahwa ibu Rohmana diberi tanah orang tuanya dijual kemudian untuk membeli yang jadi obyek sengketa;
- Bahwa obyek sengketa saksi tidak tahu apakah sudah dibagikan ke anak-anaknya apa belum;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat atas nama Azka, hanya mendengar dari Umi latifah;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang saksi tidak tahu;
- Bahwa Rohmanah meninggal karena sakit;
- Bahwa Rohmanah meninggal lebih dulu daripada Sodikun;
- Bahwa Sodikun tinggal di Jakarta;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, dan Tergugat melalui kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat guna menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup, yaitu:

1. 1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Surat pembayaran Tanah, diberi tanda T-1;
2. 1 (satu) lembar fotocopy sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran sebidang tanah dan bangunan yang terletak di RT.018 RW.004 HM. 460.00280 Rohmanah Sodikun, diberi tanda T-2;
3. 1 (satu) bundel fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Notaris SUGIHARTO, S.H., Sp.N. ptanggal 20 Juni 2022, diberi tanda T-3;
4. 1 (satu) lembar fotocopy dari fotocopy Turunan Kutipan Daftar Buku C Nomor Persil 14 Desa Tanahbaya Atas nama Sodikun, diberi tanda T-4;
5. 1 (satu) bundel fotocopy sesuai aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pematang Nomor 18/Pdr.G/2022/PN Pml, diberi tanda T-5;



6. 1 (satu) bundel fotocopy sesuai aslinya Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 9/Pdt.G/2023/PT Smg, diberi tanda T-6;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1 sampai T-6 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali Bukti T-4 yang merupakan fotocopy dari fotocopy, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat selain bukti surat tersebut diatas juga telah menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi SUWARDI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah jual beli yang saksi tahu anaknya tidak terima Bapaknya atas jual beli tersebut;
- Bahwa bapaknya bernama Sodikun;
- Bahwa obyeknya berupa tanah darat;
- Bahwa lokasi tanah saksi tahu;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut Mz Mutaqin;
- Bahwa proses jual belinya saksi tahu dibeli secara cash;
- Bahwa saat itu saksi sebagai kadus;
- Bahwa saksi tidak atau belum pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi menjadi saksi saat penjualan;
- Bahwa saat jual beli pak Sodikun masih sehat;
- Bahwa istri pak Sodikun mempunyai 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa istri pak Sodikun meninggal setelah \pm 10 tahun;
- Bahwa sebelum pak Sodikun, ibu Rohmanah dulu yang meninggal;
- Bahwa pak Sodikun punya usaha di Jakarta;
- Bahwa pak Sodikun kembali ke Tanahbaya dan tinggal di tanahbaya kemudian Sodikun menjual tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sodikun cerita-cerita mau jual rumah dan tanah dengan alasan sudah tidak punya uang;
- Bahwa anak-anak Sodikun ke-1 (kesatu) di Jawa Timur, ke-2 (kedua) di Warungpring, dan ke-3 (ketiga) ikut mbakyunya;
- Bahwa waktu penjualan anak-anaknya tidak ada;
- Bahwa Sodikun meninggal ± 6 bulan lalu;
- Bahwa saat menjual rumah, Mz Mutaqin sudah memberikan kesempatan untuk menempati;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang Mz Mutaqin;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam perkara yang sama saat itu Para Penggugat anak-anaknya, Tergugat Bapaknya dan Mz Mutaqin serta Kadesnya;
- Bahwa tanah tersebut dijual Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta) dibayar tunai;
- Bahwa saat jual beli ada Sekdes, Mz. Mutaqin dan Mukholil di rumah Sekdes;
- Bahwa Mukholil bapaknya Mz Mutaqin;
- Bahwa saksi membenarkan bukti yang ditunjukkan berupa kwitansi saksi yang tanda tangan;
- Bahwa saksi membenarkan bukti bertanda T.4 berupa letter C Desa Tanahbaya;
- Bahwa mengenai akta jual beli di Notaris MZ Mutaqin pernah cerita tapi saksi belum tahu;
- Bahwa yang benar rumah dan tanah tersebut dijual Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta);
- Bahwa PBB tahun 2023 ada tunggakan 3 tahun dari tahun 2020 s/d 2023 sudah dibayar Mz Mutaqin;
- Bahwa sekarang PBB masih nama awal belum ada perubahan;
- Bahwa setelah jual beli Sodikun masih diminta untuk ditempati Sodikun;

Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



- Bahwa sekarang rumah dikontrakan oleh Mz Mutaqin dan tidak ada yang mengganggu;
- Bahwa letter C Desa Tanahbaya tanah tersebut atas nama Sodikun;
- Bahwa penjual dan pembeli datang ke rumah Sekdes kemudian jual beli;
- Bahwa yang membuat kwintansi jual beli tanah tersebut Sekdes;
- Bahwa pemilik awal tanah tersebut Sahroni kemudian dibeli Sodikun;
- Bahwa Sodikun pernah datang ke rumah anaknya tapi diusir;
- Bahwa sepengetahuan saksi anak-anaknya sudah dikasih hibah tapi untuk anaknya yang kecil saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah melihat fotocopy sertifikat dipegang Sekdes;
- Bahwa kepemilikan awal kalau dijual pasti berubah;
- Bahwa saat diusir pak Sodikun mau izib menjual rumah tapi diusir;
- Bahwa hibah ke kedua anaknya berupa tanah sawah dan pekarangan;
- Bahwa saksi hanya melihat fotocopy sertifikatnya, untuk aslinya saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, dan Tergugat melalui kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat masing-masing melalui Kuasanya dan telah mengajukan Kesimpulan melalui e-court pada tanggal 27 Juni 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan menyatakan tidak dapat berdamai selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM KONVENSI

Halaman 22 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah jual beli tanah rumah objek sengketa sebagaimana dalam Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 dan Akta Jual Beli No 28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah Tidak Sah, Tidak mempunyai Kekuatan Hukum dan bersifat Melawan Hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya peristiwa jual beli berupa tanah dan bangunan rumah antara Sodikun (ayah Para Tergugat) dengan M.Mutaqin (Tergugat) pada tanggal 29 April 2022 semula mendasarkan pada bukti kepemilikan yaitu Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin, oleh karena itu obyek jual beli telah dilaksanakan secara jelas, terang dan tunai dilandasi dengan itikad baik dan diketahui oleh Para Penggugat dan Pemerintahan Desa setempat, tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun dalam bentuk apapun, selanjutnya dituangkan dalam Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Sugiharto,SH.,Sp.N. (Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan pasal 163 HIR “ barang siapa yang menyatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan, untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu“, oleh karenanya pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan dalil-dalil jawaban Tergugat, maka Majelis mendapati adanya persoalan pokok dalam sengketa perkara aquo yaitu mengenai keabsahan jual beli tanah rumah objek sengketa sebagaimana dalam Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 dan Akta Jual Beli No 28 tanggal 20 Juni 2022 antara Sodikun (orang tua Para Penggugat) dengan Tergugat;

Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 sampai dengan P.11 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Para Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang disumpah yaitu saksi SUGIYANTO, saksi CASMARI dan saksi DUKRAN ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat telah mengajukan surat bukti T.1 sampai dengan T.6;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang disumpah yaitu saksi SUWARDI ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, serta segala sesuatu yang terjadi di persidangan, maka dapatlah diketemukan adanya fakta hukum sebagai berikut;

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Rohmanah (meninggal dunia pada tanggal 06 Nopember 2018) dan Sodikun (meninggal dunia pada tanggal 5 Juli 2022);
2. Bahwa pada tanggal pada tanggal 29 April 2022 bertempat di Kantor Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pematang, semasa masih hidup Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) telah melakukan penjualan atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
3. Bahwa pembayaran jual beli tersebut di atas telah dilakukan secara tunai sebagaimana Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 dan jual beli tersebut di sahkan dengan Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N berupa tanah dan bangunan rumah terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P.1 sampai dengan P.5, yaitu fotocopi dokumen kependudukan berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga atas nama Para Penggugat dan dihubungkan dengan bukti surat P.6 berupa fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 24 Juni 2022 serta bukti surat P.7 dan P.8 yang berupa fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama ROHMANAH Nomor : 47.1/10/Ds.10/V/2022 tanggal 18 Mei 2022 dan fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama SODIKUN Nomor : 47.1/49/Ds.10/V/ 2022 tanggal 6 Nopember 2023, Majelis Hakim mempertimbangkan bukti surat P.1 sampai dengan P.8 telah pula diakui oleh Tergugat yang membuktikan bahwa Para Penggugat merupakan anak-anak yang dilahirkan dari perkawinan antara Rohmanah dengan Sodikun, sehingga oleh karena Rohmanah dan Sodikun telah meninggal maka Para Penggugat merupakan ahli waris dari Rohmanah dan Sodikun;

Menimbang, bahwa bukti surat P.9 berupa fotocopy Surat Pembayaran Tanah Darat tanggal 29 April 2022, Majelis Hakim mempertimbangkan bukti surat P.9 telah diakui oleh Tergugat merupakan bukti pembayaran dalam jual beli yang dilakukan pada tanggal pada tanggal 29 April 2022 bertempat di Kantor Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pemalang, semasa masih hidup Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat P.10 berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : Nomor 375 Desa Tanahbaya, Kecamatan Randudongkal, Kabupaten Pemalang atas nama pemegang Hak : ROHMANAH SODIKUN yang tidak dibatah kebenarannya oleh Tergugat, Majelis Hakim



mempertimbangkan terhadap obyek sengketa adalah tanah sebagaimana tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya;

Menimbang, bahwa bukti surat P.11 berupa fotocopy Daftar Bukti Surat Tergugat II Perkara Perdata Nomor: 18/Pdt.G/2022/PN Pml tanggal 5 Oktober 2022, Majelis Hakim mempertimbangkan bukti surat a quo tidak memiliki relevansi dengan perkara incasu karena hanya merupakan daftar bukti surat tanpa memiliki nilai pembuktian sehingga bukti surat P.11 haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa di persidangan, Para Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan, yaitu saksi 1. Sugianto, saksi 2. Casmari dan saksi 3. Dukran, Majelis Hakim akan mempertimbangkan ketiga saksi yang diajukan Para Penggugat mengetahui jual beli antara Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya dari cerita yang disampaikan Penggugat I;

Menimbang, bahwa untuk menentukan keabsahan jual beli sebagaimana Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 dan di sahkan dengan Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N berupa tanah dan bangunan rumah terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dikaitkan dengan kapasitas Para Penggugat sebagai ahli waris Rohmanah dan Sodikun, maka berdasarkan bukti yang diajukan Para Penggugat baik bukti surat maupun bukti saksi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah menjadi dalil yang tidak terbantah bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris Rohmanah dan Sodikun, namun hal tersebut dikaitkan dengan bukti surat T.1/P.9 dan T.2 hingga didapatkan fakta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum pada tanggal 29 April 2022 telah terjadi jual beli antara Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin (vide T.4) atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya (vide P.10) seharga Rp170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan secara tunai dan lunas dan jual beli tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa Tanahbaya;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat T.3, jual beli yang dilakukan antara Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) pada tanggal 29 April 2022 telah disahkan dengan akta jual beli Beli Nomor 28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan keabsahan suatu perjanjian jual beli harus merujuk pada pasal 1320 KUHPerdara menyatakan tentang 4 syarat pembentukan suatu perjanjian yang sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa unsur ke-1 sepakat mereka yang mengikatkan diri, Majelis Hakim mempertimbangkan pada tanggal pada tanggal 29 April 2022 bertempat di Kantor Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pematang, semasa masih hidup Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) telah melakukan penjualan atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), sehingga dengan demikian unsur kesepakatan telah terpenuhi;

Halaman 27 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Menimbang, bahwa unsur ke-2 kecakapan para pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan Sodikun dan MZ. Mutaqin adalah merupakan person yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian unsur kecakapan para pihak telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa unsur ke-3 suatu hal tertentu yang diperjanjian, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya, sehingga dengan demikian unsur hal tertentu telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa unsur ke-4 sebab yang halal, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana unsur ke-3 yang telah dipertimbangkan di atas yaitu obyek perjanjian jual belinya adalah sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah yang bukan merupakan hal-hal yang melanggar kesusilaan, kepatutan dan ketertiban umum, sehingga dengan demikian unsur sebab yang halal juga terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti jual beli di hadapan Kepala Desa sebagaimana Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 dan di sahkan dengan Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N antara Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin (vide T.4) atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) **sah menurut hukum dan mengikat para pihak;**

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 diatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) (vide bukti T.3) atau pembelian terhadap Tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual serta pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya (vide T.4), tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N antara Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) adalah sah menurut hukum dan mendasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, maka Tergugat haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan haruslah mendapatkan perlindungan hukum sebagai konsekuensi dari itikad baik yang dimiliki Tergugat saat melakukan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan tersebut di atas, persoalan pokok perkara a quo yaitu jual beli antara Sodikun (penjual) dengan MZ Mutaqin (pembeli) adalah tidak sah dan melanggar hukum tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, maka petitum gugatan Penggugat poin 2 dan poin 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 2 dan poin 3 yang merupakan persoalan pokok perkara telah ditolak, maka petitum-petitum



gugatan Para Penggugat lainnya tidak perlu untuk dibuktikan lebih lanjut dan gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSİ

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawaban gugatan rekonvensi, Para Tergugat rekonvensi mengajukan eksepsi gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang menyatakan gugatan rekonvensi *Obscuure Libel*, dengan alasan hukum yaitu Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan balik perihal Wanprestasi, sedangkan gugatan pokok Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pembatalan Jual Beli);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan Pasal 132 a Ayat (1) HIR dijelaskan bahwa rekonvensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya, sedangkan berdasarkan Pasal 244 Rv: gugatan rekonvensi adalah gugatan balik yang diajukan Tergugat terhadap penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan;

Menimbang, bahwa penjelasan di atas dihubungkan dengan Pasal 132 b Ayat (3) HIR, gugatan konvensi dan rekonvensi diperiksa dan diputus secara serentak dan bersamaan dalam satu proses dan dituangkan dalam satu putusan, maka didapatkan kesimpulan setiap gugatan berdiri sendiri sebagaimana Pasal 121 Ayat (1) HIR, namun secara eksepsional (penerapan pengecualian dari ketentuan umum) dalam Pasal 132 a HIR, memberi hak kepada Tergugat melakukan kumulasi gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti gugatan konvensi Para Penggugat konvensi serta gugatan rekonvensi Tergugat konvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan perihal tersebut adalah sah dan dibenarkan menurut hukum karena pada dasarnya sebagaimana Pasal 121 Ayat (1) HIR setiap gugatan berdiri sendiri, dengan

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



adanya pengecualian sebagaimana Pasal 132 a dan b Ayat (1) HIR yang dapat menggabungkan kedua gugatan dalam 1 (satu) perkara dengan syarat terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi serta hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijke samen hangen*) sehingga penyelesaiannya dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan dan dalam gugatan rekonvensi tidak disyaratkan bahwa kedua gugatan baik konvensi maupun rekonvensi harus memiliki persoalan pokok yang sama, sehingga dengan demikian gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi dapat dibenarkan oleh hukum dan oleh karenanya ekspsi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya secara tertulis tertanggal 13 Maret 2024, mengajukan gugatan rekonvensi kepada para Penggugat, yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim agar memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini ;
3. Menyatakan jual beli tanah pekarangan dan bangunan rumah seharga Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah) Letter C Persil 14 D.I seluas 135 M atas nama Sodikun atau Hak Milik (HM) No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun seharga Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah, pada tanggal 29 April 2022 antara Sodikun (Penjual) dengan MZ.Mutaqin (Pembeli) adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan jual beli sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah Letter C Persil 14 D.I seluas 135 M atas nama Sodikun atau Sertifikat Hak Milik (SHM) obyek jual beli No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, apada tanggal 29 April 2022

Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



antara Sodikun (Penjual) dengan MZ.Mutaqin (Pembeli) adalah sah dan berkekuatan hukum ;

5. Menyatakan Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N berupa tanah dan bangunan rumah terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan /Gg kecil ;
- Sebelah Timur : Tanah milik Dolah/Mujenah ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Khamin/Sukhainin ;
- Sebelah Barat : Tanah milik Imron/Wastinah.

Adalah sah dan mengikat menurut hukum.

6. Menyatakan perbuatan Sodikun (Penjual) telah melakukan cidera janji (*Wanprestasi*) yaitu tidak memenuhi kewajiban memberikan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.375/Tanahbaya Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun kepada MZ.Mutaqim (Penggugat Rekonvensi)

7. Menghukum, memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi selaku ahli waris Sodikun oleh karenanya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi berupa ;

- Sertifikat Tanah dan bangunan rumah Hak Milik No.375/Tanahbaya Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun lokasi di di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pematang, kepada MZ.Mutaqim (Penggugat Rekonvensi);

8. Menghukum, Para Tergugat Rekonvensi selaku ahli waris Sodikun oleh karenanya untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) ;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (*uit voorbar bij voorraad*)

10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini



Menimbang, bahwa dalam gugatan reconvensi tersebut, Tergugat dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Reconvensi, dan Para Penggugat dalam Konvensi menjadi Para Tergugat dalam Reconvensi;

Menimbang, bahwa apa yang sudah diuraikan dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Konvensi, dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis dalam Reconvensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Reconvensi tersebut, Para Tergugat Reconvensi mengajukan jawaban sebagaimana termuat dalam Replik dari Para Tergugat Reconvensi tertanggal 20 Maret 2024;

Menimbang, bahwa apa yang sudah diuraikan dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Konvensi, yaitu mengenai pokok persoalan, dianggap termuat kembali dalam Reconvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok persoalan dalam Konvensi, telah terbukti bahwa jual beli di hadapan Kepala Desa sebagaimana Surat Pembayaran Tanah Darat tertanggal 29 April 2022 dan di sahkan dengan Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N antara Sodikun (orang tua Para Penggugat) kepada MZ.Mutaqin (Tergugat) atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah semula berdasarkan bukti kepemilikan yang tertuang dalam Letter C Persil 14.D.I seluas 135 M2 atas nama Sodikin (vide T.4) atau SHM No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun, yang terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) **sah menurut hukum dan mengikat para pihak** serta Tergugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan haruslah mendapatkan perlindungan hukum sebagai konsekuensi dari itikad baik yang dimiliki Tergugat saat melakukan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, petitum gugatan reconvensi poin 3, poin 4 dan poin 5 layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 28 tanggal 20 Juni 2022 sah menurut hukum dan mengikat para pihak serta Tergugat dinyatakan sebagai pembeli



yang beritikad baik, namun pihak penjual (Sodikun) saat itu belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun, padahal secara hukum dalam perjanjian jual beli tanah haruslah disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik dan berdasarkan fakta hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun berada didalam penguasaan Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun berada dalam penguasaan Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat konvensi selaku ahli waris dari Sodikun (meninggal dunia berdasarkan Surat Keterangan Kematian atas nama SODIKUN Nomor : 47.1/49/Ds.10/V/ 2022 tanggal 6 Nopember 2023) dan dihubungkan dengan pertimbangan dalam gugatan konvensi bahwa jual beli antara Sodikun dan MZ. Mutaqin adalah sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak, maka dengan mendasarkan pada petitum mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) perbuatan Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat konvensi yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun adalah dilakukan tanpa dasar hukum yang benar dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat konvensi dengan menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun, Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat konvensi haruslah dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi segera setelah putusan perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap dan dengan demikian petitium gugatan rekonvensi poin 7 layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitium poin 8 gugatan rekonvensi berupa menghukum Para Tergugat Rekonvensi selaku ahli waris Sodikun oleh karenanya untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi



sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan dalam gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi tidak ada perhitungan yang jelas disertai bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat tentang kerugian tersebut, sehingga petitium tersebut menjadi sumir dan oleh karenanya petitium poin 8 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 9 yang menuntut agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada *verzet*, banding atau kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa untuk menjatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* (putusan serta merta) haruslah dipenuhi syarat-syarat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
 - b. Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
 - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik ;
 - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
 - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv ;
 - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ;
- sedangkan dalam perkara ini tidak terpenuhi syarat-syarat tersebut, sehingga petitum gugatan angka 9 harus ditolak;



Menimbang, bahwa mengenai petitium poin 2 gugatan reconvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan bukti surat T.5 dan T.6 berupa salinan putusan Nomor 18/Pdr.G/2022/PN Pml dan Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 9/Pdt.G/2023/PT Smg, oleh karena tidak memiliki relevansi dalam perkara a quo, maka bukti surat tersebut dikesampingkan sehingga petitium poin 2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitium gugatan reconvensi dikabulkan, maka dinyatakan gugatan reconvensi Penggugat reconvensi dikabulkan sebagian, sehingga petitium poin 1 haruslah ditolak;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Reconvensi adalah pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Mengingat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat konvensi/Para Tergugat reconvensi untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Reconvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Tergugat konvensi/Penggugat reconvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli tanah pekarangan dan bangunan rumah sebagaimana surat Letter C Persil 14 D.I seluas 135 M atas nama Sodikun atau Hak Milik (HM) No.375/Tanahbaya No. Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun seharga Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), pada tanggal 29 April 2022 antara



Sodikun (Penjual) dengan MZ.Mutaqin (Pembeli) adalah sah dan berkekuatan hukum;

3. Menyatakan Akta Jual Beli No.28 tanggal 20 Juni 2022 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto,SH,Sp.N berupa tanah dan bangunan rumah terletak di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya seharga Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan /Gg kecil ;
- Sebelah Timur : Tanah milik Dolah/Mujenah ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Khamin/Sukhainin ;
- Sebelah Barat : Tanah milik Imron/Wastinah.

Adalah sah dan mengikat menurut hukum.

4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat rekonsensi/Para Penggugat konvensi dengan menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 375/Tanahbaya atas nama Rohmanah – Sodikun tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menghukum Para Penggugat konvensi/Para Tergugat Rekonsensi selaku ahli waris Sodikun oleh karenanya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi berupa Sertifikat Hak Milik Tanah dan bangunan rumah No.375/Tanahbaya Luas: 172 M2 atas nama Rohmanah – Sodikun lokasi di di Blok 002 RT.018 RW.004 Desa Tanahbaya Kecamatan Randudongkal Kabupaten Pemalang, kepada MZ.Mutaqim (Penggugat Rekonsensi/Tergugat konvensi);

6. Menolak petitum gugatan rekonsensi untuk selain dan selebihnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat konvensi/Para Tergugat rekonsensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sebesar Rp920.000,00 (sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang, pada hari Kamis, tanggal 11 Juli 2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Agustinus Yudi Setiawan, S.H., M.H, selaku Hakim Ketua, Bili Abi Putra, S.H., M.H. dan Pipit Christa, A. Sekewael, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 22 Juli 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh Aswin Priyatno, S.H., Panitera Muda Hukum selaku Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Pematang Jaya kepada Para Pihak, pada hari Senin tanggal 22 Juli 2024;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bili Abi Putra, S.H., M.H.

Agustinus Yudi Setiawan, S.H., M.H.

Pipit Christa, A. Sekewael, S.H.

Panitera Pengganti,

Aswin Priyatno, S.H.

Perincian Biaya:

-	Pendaftaran perkara	:	Rp.
30.000,00			
-	ATK	:	Rp. 75.000,00
-	Panggilan	:	Rp. 345.000,00
-	PNBP Panggilan	:	Rp.
40.000,00			

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-	Pemeriksaan Setempat	:	Rp.
400.000,00			
-	PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp.
10.000,00			
-	Materai putusan	:	Rp.
10.000,00			
-	Redaksi putusan	:	Rp.
<u>10.000,00</u> +			
Jumlah		:	Rp. 920.000,00
			(sembilan ratus dua puluh ribu rupiah)

Halaman 39 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Pml

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)