



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNTUK DINAS

## P U T U S A N Nomor 422/Pdt/2021/PT SMG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**RISYANTO,**

umur 53 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Desa Purwosari Rt. 002 Rw. 013, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nuryadi, S.H., Pengacara / Advokat dan Penasihat Hukum beralamat kantor di Jalan Melon 99 Sewaka - Pemalang, Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 6 September 2021 dibawah register Nomor 157/SK/2021/PN Pml; Disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

**KASMURI,**

umur ±50 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Rt.001 Rw.002 Desa Jraganan, Kecamatan Bodeh, Kabupaten Pemalang, disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

**SATRIO ARY AMBODO,**

umur 29 tahun, agama Islam, pekerjaan pelajar/mahasiswa, beralamat di Jalan Trapesium I No. 19 Limas Rt.006 Rw.013, Kelurahan Krapyak Lor, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, disebut sebagai Terbanding II semula sebagai Tergugat II;

**ENGGA FITRIANI,**

umur 32 tahun, agama Islam, pekerjaan karyawan BUMN, beralamat di Jalan Trapesium

Halaman 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 422/Pdt/2021/PT SMG



I No. 19 Limas Rt.006 Rw.013, Kelurahan Krpyak Lor, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

**FADHILAH PRIHATIN,**

umur 36 tahun, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan Trapesium I No. 19 Limas Rt.006 Rw.013, Kelurahan Krpyak Lor, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- 1 Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 05 Oktober 2021 Nomor 422/Pdt/2021/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
- 2 Berkas perkara Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml dan putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml tanggal 23 Agustus 2021 beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 22 April 2021 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar Bulan Juli 2020 telah terjadi kesepakatan secara lisan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah sawah antara Penggugat dengan Tergugat I yang merupakan orang kepercayaan Tergugat II;
2. Bahwa Sebidang tanah sawah tersebut dengan SHM No. 24 luas 3325 m2 atas nama RUBIANTI dengan batas-batas : Sebelah Utara : Jalan Desa, Sebelah Timur : Tanah Wakaf, dahulu Tanah Milik Karyoto Cari sekarang Turyono, Sebelah Selatan : Irigasi, Sebelah Barat : Dahulu Tanah Milik Budiharti sekarang Milik Mukaromah, yang terletak di Dukuh Kaliwuluh Desa Jraganan Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang yang sekarang dikuasai / diminta lagi oleh Tergugat II dan dikelola /

Halaman 2 dari 15 halaman Putusan No. 422/Pdt/2021/PT SMG



- digarap Tergugat I, Mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa ;
3. Bahwa setelah sepakat dengan harga tanah sawah tersebut dengan harga Rp.270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah) maka Penggugat membayar dengan sejumlah uang Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) merupakan pembayaran Pertama dan uang tersebut diterima oleh Tergugat I, dan sisanya akan dilunasi pada bulan Agustus 2020 dengan nominal Rp. 153.000.000,- (seratus lima puluh tiga juta rupiah);
  4. Bahwa pada Bulan Agustus 2020 Penggugat akan melunasi pembayaran Tanah tersebut dengan sejumlah uang sebesar Rp. 153.000.000,- (seratus lima puluh tiga juta rupiah), akan tetapi Penggugat terkejut setelah ketemu dengan Tergugat II karena harga tanah sawah tersebut berubah menjadi Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), setelah ditelusuri bahwa Tergugat II belum pernah menerima uang tanda jadi pembayaran pertama dari Penggugat yang sebesar Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) dan ternyata uang tersebut dipakai secara pribadi oleh Tergugat I;
  5. Bahwa pada awal bulan Agustus 2020 terjadi kesepakatan secara lisan antara Penggugat , Tergugat I dan Tergugat II dengan harga tanah sawah tersebut menjadi Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian Penggugat dikenai harga Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan sisanya yang Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat I akan tetapi dari Tergugat I sampai sekarang tidak mau mengeluarkan uangnya hanya dengan janji-janji melulu yang akhirnya Tergugat II marah dan mengambil alih kembali tanah sawah tersebut, sedangkan tanah sawah tersebut dengan perjanjian awal secara lisan akan dijual secara kavlingan oleh Penggugat. Dan tanah Kavling tersebut sudah dibeli oleh para Konsumen;
  6. Bahwa setelah terjadi kesepakatan dengan harga baru Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II maka pada tanggal 4 Agustus 2020 Tergugat II menerima pembayaran tanda jadi dengan nominal Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pada tanggal 25 Agustus 2020 Tergugat II menerima pembayaran berikutnya sebesar Rp. 45.000.000,-(empat puluh lima juta rupiah);
  7. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 422/Pdt/2021/PT SMG



merasa dirugikan baik materiil maupun immateriil dengan rincian :

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian Immateriil yaitu membuat resah, perasaan tidak tenang, mencemarkan nama baik dan dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan akan dibeban kepada Para Tergugat.
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Tanah sawah yang sudah dijual kepada Penggugat diminta kembali dan digarap / dikelola Tergugat I, ini jelas merupakan perbuatan yang bertentangan dengan norma yang berlaku dimasyarakat;
9. Bahwa oleh karena itu Penggugat minta kepastian Hukum dengan mengajukan Gugatan lewat Pengadilan Negeri Pemalang yang berkenan Mengadili Perkara Gugatan tersebut;
10. Bahwa Penggugat sudah sering melakukan upaya musyawarah secara kekeluargaan namun karena kukuhnya pendirian Para Tergugat sehingga tidak membawa hasil;
11. Bahwa untuk menjamin terkabulnya Gugatan Penggugat maka Penggugat Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Pemalang berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah obyek sengketa tersebut ;
12. Bahwa Penggugat juga mohon agar Para Tergugat mengosongkan atau menyerahkan TanahObyek Sengketa tersebut kepada Penggugat secara suka rela apabila mengalami kesulitan akan dibantu alat Negara yaitu Kepolisian Republik Indonesia ;
13. Bahwa Penggugat Mohon agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu(*uit voerbaar bij voorrad*) meski ada verzet, banding, maupun Kasasi dan upaya Hukum lainnya ;
14. Bahwa Penggugat Mohon agar biaya Perkara ini dibebankan pada Para Tergugat yang timbul dari permulaan hingga selesai ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan ini kami Penggugat atau Kuasa Hukum-nya mohon Kehadapan YTH : Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pemalang untuk berkenan memanggil kedua belah Pihak untuk dihadapkan dalam Persidangan Pengadilan Negeri Pemalang dan mohon supaya memutuskan dalam Perkara ini yang Amar Putusan-nya berbunyi :

Halaman 4 dari 15 halaman Putusan No. 422/Pdt/2021/PT SMG



1. Menerima baik dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah obyek sengketa tersebut;
3. Menyatakan sebagai Hukum bahwa tanah obyek sengketa tersebut berupa sebidang tanah sawah dengan SHM No. 24 luas 3325 m2 atas nama RUBIANTI dengan batas-batas : Sebelah Utara : Jalan Desa, Sebelah Timur : Tanah Wakaf, dahulu Tanah Milik Karyoto Cari sekarang Turyono, Sebelah Selatan : Irigasi, Sebelah Barat : Dahulu Tanah Milik Budiharti sekarang Milik Mukaromah , yang terletak di Dukuh Kaliwuluh Desa Jraganan Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang yang sekarang dikuasai / diminta lagi oleh Tergugat II dan dikelola / digarap Tergugat I Adalah sah Milik Penggugat;
4. Menetapkan bahwa penguasaan Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah Obyek Sengketa tersebut termasuk surat-surat dan dokumennya kepada Penggugat secara sukarela dan jika mengalami kesulitan dibantu alat Negara Kepolisian Republik Indonesia;
6. Menetapkan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi dan upaya Hukum lain-nya;
7. Menghukum Para Tergugat supaya tunduk dan taat pada Putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara ini yang timbul dari permulaan hingga selesai .

ATAU:

Apabila Pengadilan berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai Keadilan dan Hukum yang berlaku .

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Terbanding II, III, dan IV semula Tergugat II, III, dan IV memberikan Jawaban tanggal 15 Juni 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak mengikutsertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan isi gugatan tersebut sebagaimana Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yakni **Badan Pertanahan Nasional** sebagai pihak yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat;
- Dengan demikian pihak **Badan Pertanahan Nasional** yang tidak diikutsertakan sebagai Turut Tergugat untuk memenuhi kesempurnaan Hak Hukumnya, oleh karena itu mohon kepada yang mulia Majelis hakim untuk memutuskan Perkara ini dengan Putusan Sela sebelum Pemeriksaan Pokok Perkara;
- Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## 2. Eksepsi Obscuur Libel.

- Bahwa Tergugat dalam menentukan konstruksi hukum dalam surat Gugatan tidaklah jelas apakah perkara ini Perbuatan Melawan Hukum atau Perkara Wanprestasi, dikarenakan dalil yang di kemukakan oleh Penggugat adalah Perjanjian Jual beli, jadi menurut hemat Tergugat ini adalah perkara wan prestasi jika ditinjau dari peristiwa jual belinya; Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lah jelas, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Bahwa dalam Hukum Acara berlaku suatu Azas yang menyatakan bahwasanya posita gugatan yang dianggap lengkap harus memenuhi dua unsur yakni Rechtsgrond dan Feitelijkgrond, artinya yang pertama Penggugat dalam surat gugatan diharuskan menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan objek sengketa, dan yang kedua Penggugat juga harus menjelaskan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat mengenai kesalahan dari Tergugat, sedangkan dalam surat gugatan Penggugat ini, Penggugat tidak menjelaskan mengenai hubungan Tergugat III dan Tergugat IV dengan objek sengketa dan tidak menguraikan kualifikasi kesalahan apapun atau tidak dijelaskan kesalahan yang diperbuat Tergugat III dan Tergugat IV dalam surat gugatan;

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lah jelas, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan No. 422/Pdt/2021/PT SMG



atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Premature

Bahwa dalam hal ini Perjanjian Jual Beli ini belumlah terjadi dikarenakan belum ada pembayaran pelunasan dan juga belum ada akad jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dari itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah maka Penggugat belum membeli tanah objek sengketa dan Tergugat II, III, dan IV bukan lah diposisikan sebagai Penjual sebagaimana dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") telah diatur bahwa jual beli tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karenanya apabila terjadi peralihan hak milik tanah karena jual-beli, peralihan ini juga perlu untuk didaftarkan di kantor pertanahan. Sehingga apabila perjanjian jual beli tersebut tidak tertulis atau hanya dibuat oleh para pihak saja (akta di bawah tangan) tidak lah sah, melainkan harus dibuat dalam bentuk otentik (akta PPAT).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Eksepsi tersebut di atas adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam jawaban Gugatan Tergugat dan Tergugat menolak tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya terkecuali yang diakui kebenarannya secara utuh;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak benar, sebab peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi adalah sebagai berikut SESUAI DENGAN BUKTI-BUKTI OTENTIK:

- Bahwa terhadap poin 2 gugatan Penggugat, Tergugat II, III, dan IV akan tanggap sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa tersebut adalah benar milik Tergugat II, III, IV secara sah berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang menyatakan SRI DIASIH (ibu kandung dari Tergugat II, III dan IV) adalah satu-satunya ahli waris dari RUBIYANTI yang merupakan pemilik dari SHM No 24 luas 3325 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jraganan Kecamatan Bodeh Kabupaten Pematang, bahwa SRI DIASIH semasa hidupnya telah menikah 2 kali, suami pertama bernama BAMBANG kemudian memiliki keturunan bernama Fadhilah Prihatin (Tergugat IV) kemudian bercerai dan suami kedua adalah EDI TRIYANTO (Alm) kemudian memiliki 2 keturunan bernama Satrio Ary Ambodo (Tergugat II) dan Engga Fitiani (Tergugat III), kemudian pada tanggal 26 Juli

Halaman 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 422/Pdt/2021/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2001 SRI DIASIH meninggal dunia dikarenakan sakit, sehingga berdasarkan surat pernyataan diatas bahwa Tergugat II, III dan IV adalah **Ahli Waris dari RUBIYANTI**, dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah menguasai Tanah Objek Sengketa adalah hal yang benar secara hukum dan bukan perbuatan melawan hukum dikarenakan Tanah Objek Sengketa memang sah milik dari Tergugat II;

- Bahwa tidak benar Gugatan Penggugat pada point 3, yang BENAR adalah Tergugat II tidak sepakat dan tidak pernah menyetujui bahwa harga tanah objek sengketa adalah sejumlah Rp. 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah), kemudian Tergugat II juga tidak mengetahui bahwa Penggugat memberikan uang muka sebesar Rp. 117.000.000,- (Seratus tujuh belas juta rupiah) kepada Tergugat I;
- Bahwa terhadap poin 5 akan Tergugat II, III dan IVanggapi sebagai berikut:

Bahwa sekitar bulan Agustus 2020 Tergugat II dan Penggugat telah terjadi kesepakatan secara lisan untuk melakukan jual beli tanah objek sengketa sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah), kemudian mengenai rincian Penggugat dikenai harga Rp 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan sisanya Tergugat I yang akan membayar yakni Rp 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah), dalam hal ini Tergugat II tidak tahu menahu mengenai kesepakatan tersebut. Yang sebenarnya terjadi adalah bahwa pada bulan Agustus 2020, Pengugat memberikan uang kepada Tergugat II sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran tanda jadi jual beli objek sengketa, kemudian Penggugat berjanji akan melunasinya pada bulan Oktober 2020, akan tetapi sampai sekarang Penggugat tidak ada itikad untuk melunasinya bahkan jual beli objek sengketa tersebut belum selesai/lunas, Penggugat malah menjual lagi ke orang lain dengan dijadikan 28 kavling. Dari perbuatan Penggugat tersebut Tergugat II marah adalah hal yang wajar karena di perjanjian jual beli tersebut, orang yang sangat dirugikan adalah Tergugat II, III dan IV sebagai pemilik objek sengketa yang sah di karenakan Tergugat II, III dan IV merasa dibohongi dan ditipu oleh Penggugat;

Bahwa mengenai masalah yang dialami Penggugat dikarenakan

*Halaman 8 dari 15 halaman Putusan No. 422/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)





Penggugat telah menjual tanah objek sengketa milik Tergugat II menjadi kavling bahkan telah di beli oleh para konsumen adalah kesalahan dari Peggugat sendiri, dalam hal ini Peggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada para konsumen yang dirugikandikarenakan Peggugat seharusnya tidak menjual dahulu objek tanah sengketa menjadi kavling sebelum melunasi atau membayar objek tanah sengketa kepada pemilik sah dari objek tanah sengketa yakni Tergugat II, III dan IV;

3. Bahwa terhadap poin 7 Peggugat yang meminta kerugian materiil dan imateriil adalah hal yang sangat keliru dan tidak masuk akal, dalam hal ini Tergugat II, III dan IV lah yang sudah dirugikan oleh Peggugat dengan menjual objek tanah sengketa tanpa sepengetahuan dari Tergugat II, III dan IV, dan yang seharusnya meminta kerugian materiil dan imateriil adalah Tergugat II, III dan IV bukan lah Peggugat;
4. Bahwa terhadap dalil Peggugat poin 8 yang mengatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah hal yang keliru dan memutarbalikan fakta yang ada, bahwa disini yang telah jelas *melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Peggugat sendiri*, dikarenakan Peggugat telah merugikan para konsumen yang telah membeli tanah kavling, bahkan objek tanah sengketa tersebut sudah dijual dengan total 28 (dua puluh delapan) tanah kavling, dan disini yang sangat dirugikan, dibohongi dan ditipu justru Tergugat II, III dan IV karena telah menjual objek tanah sengketa milik Tergugat II, III dan IV tanpa sepengetahuan dari Tergugat II, III dan IV, sehingga Perbuatan Peggugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas dalil-dalil sanggahan / Jawaban Tergugat maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk mengesampingkan Alasan / dalil-dalil Gugatan Peggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI**

Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Peggugat dalam hal ini sangat merugikan Tergugat II, III , dan IV baik materiil maupun non materiil, dikarenakan apa yang didalilkan oleh Peggugat semuanya tidak berdasar hukum oleh karenanya itu kami Tergugat II, III, dan IV mengajukan gugatan rekonpensi / gugat balik yang pada intinya adalah sebagai berikut:



1. Bahwa dalam hal ini kedudukan Pengugat dalam perkara Rekonpensi sekarang disebut sebagai Tergugat Rekonpensi, sedangkan Tergugat II, III dan IV disebut sebagai Penggugat Rekonpensi II, III dan IV;
2. Bahwa Eksepsi dan konpensi tersebut di atas adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam jawaban Gugatan ini, dan Pengugat Rekonpensi II, III dan IV menolak tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya terkecuali yang diakui kebenarannya secara utuh;
3. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah merugikan Penggugat Rekonpensi II, III dan IV yang dengan sengaja menjual objek tanah sengketa milik Penggugat Rekonpensi II, III dan IV menjadi 28 kavling tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonpensi II, III dan IV adalah sangat-sangat merugikan kami sebagai pemilik, untuk itu mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk menerima uang dari Penggugat Rekonpensi II, III dan IV atau Penggugat Rekonpensi II, III dan IV akan mengembalikan uang sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dari uang pembayaran tanda jadi yang diberikan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi II, III dan IV sebagaimana pada gugatan poin 6 Tergugat Rekonpensi, sehingga penjualan objek tanah sengketa tersebut **dibatalkan**;

Bahwa terhadap perjanjian jual beli antara Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi II, III dan IV pada bulan agustus 2020 adalah perjanjian secara lisan atau tidak tertulis, dalam perjanjian jual beli tanah, perjanjian wajib dalam bentuk tertulis, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") telah diatur bahwa jual beli tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karenanya apabila terjadi peralihan hak milik tanah karena jual-beli, peralihan ini juga perlu untuk didaftarkan di kantor pertanahan. Sehingga apabila perjanjian jual beli tersebut tidak tertulis atau hanya dibuat oleh para pihak saja (akta di bawah tangan) tidak lah sah, melainkan harus dibuat dalam bentuk otentik (akta PPAT). Dengan demikian perjanjian jual beli antara Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi dan Penggugat Rekonpensi II, III dan IV/Tergugat Konpensi II, III dan IV **dapat dibatalkan** karena hanya bersifat perjanjian tidak tertulis atau lisan dan tidak dibuat dalam bentuk otentik;

Halaman 10 dari 15 halaman Putusan No. 422/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil dalil di atas, sehingga kami Kuasa hukum Tergugat konpensi / Penggugat Rekonpensi Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan Perkara ini agar dapat di Putuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

## Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat / Kuasa Hukumnya untuk seluruhnya.-
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas ( Obscuure Libel ) oleh karenanya Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2021/PN.Pml. ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.-
3. Biaya perkara dibebankan bersamaan dengan pokok perkara ini.-

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima serta mengabulkan Jawaban Gugatan Tergugat untuk seluruhnya.-
2. Menolak atau setidak-tidaknya tidak menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-
3. Menolak Permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat.-
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini dari awal hingga akhir.-

## Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menerima uang pembayaran tanda jadi objek tanah sengketa yang dahulu diberikan Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi II, III dan IV yakni sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dan lunas, sehingga perjanjian jual beli objek sengketa dibatalkan;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini dari awal hingga akhir.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berkeyakinan lain, maka kami meminta Putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pematang Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml tanggal 23 Agustus 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Halaman 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 422/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat IV Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.012.000,00 (Satu juta dua belas ribu rupiah).

Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 26 Agustus 2021 dan kepada Tergugat I pada tanggal 31 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml jo. Nomor 4/Pdt.Bdg/2021/PN Pml, yang ditanda tangani oleh Bunadi, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Pemalang pada hari Selasa, tanggal 7 September 2021, yang menerangkan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml tanggal 23 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa pernyataan Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 September 2021;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 September 2021;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 15 September 2021;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 15 September 2021;

berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml jo. Nomor 4/Pdt.Bdg/2021/PN Pml;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml jo. Nomor 4/Pdt.Bdg/2021/PN Pml telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 9 September 2021;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 September 2021;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 September 2021;

Halaman 12 dari 15 halaman Putusan No. 422/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 15 September 2021;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 15 September 2021;

Untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dengan diajukannya permohonan banding, maka terhadap suatu perkara menjadi mentah lagi, kecuali putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, atau putusan provisionil, maka putusan tidak dapat dilaksanakan; (Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, HUKUM ACARA PERDATA dalam Teori dan Praktek, CV MANDAR MAJU, Bandung, 2005, hal.147) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berwenang memeriksa kembali perkara a quo secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat tiga kali berturut-turut tidak hadir dipersidangan, untuk itu dianggap tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV mengajukan eksepsi dalam jawabannya, yang pada pokoknya Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak, Gugatan Penggugat Obscur Libel, dan Gugatan Penggugat Premature;

Menimbang, bahwa jual beli belum terjadi karena tidak dilakukan di PPAT dan uang belum lunas sehingga tidak sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997, padahal proses syarat suatu sertifikat tanah bisa didaftarkan untuk diterbitkan ke BPN bila terjadi jika perpindahan hak tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa pihak dari Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III, dan Penggugat Rekonvensi IV selama persidangan berlangsung yang telah ditentukan dengan court calender sama sekali juga tidak mengajukan baik bukti surat maupun bukti saksi-saksi oleh karena itu pihak Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III, dan Penggugat Rekonvensi IV juga

Halaman 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 422/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya maka daripada itu Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III, dan Penggugat Rekonvensi IV di Tolak untuk seluruhnya pula;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga Majelis Banding tidak mengetahui secara jelas apa yang menjadi keberatan hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tersebut;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III, dan IV semula Tergugat I, II, III, dan IV tidak mengajukan Kontra memori banding, sehingga Majelis Banding tidak mengetahui secara jelas apa yang menjadi keberatan hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 23 Agustus 2021, Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 23 Agustus 2021, Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml, dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Pasal-Pasal dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan No. 422/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pemalang, tanggal 23 Agustus 2021, Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pml, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang pada hari Rabu tanggal 27 Oktober 2021 oleh kami : Fakh Yuwono, S.H, sebagai Hakim Ketua, dengan Bambang Haruji, S.H., M.H., dan Bambang Utomo, S.H. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanggal 05 Oktober 2021 Nomor 422/Pdt/2021/PT SMG yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 3 Nopember 2021, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim Anggota serta Budi Harsoyo, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Bambang Haruji, S.H., M.H.

Fakh Yuwono, S.H.

ttd

Bambang Utomo, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Budi Harsoyo, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai ..... Rp. 10.000,00
2. Redaksi ..... Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan ..... Rp. 130.000,00

Jumlah ..... Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 422/Pdt/2021/PT SMG