



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 134/PDT/2020/PT SMG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **ABDUL HOPIR BIN H.ROCHMAT ALIAS H.SLAMET**, bertempat tinggal di Desa Bumijawa RT.009 RW.001, Kecamatan Bumijawa, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula sebagai Tergugat I**;
2. **ABDUL HOPUR BIN H.ROCHMAT ALIAS H.SLAMET**, bertempat tinggal di Desa Kendalserut RT.002 RW.003, Kecamatan Pangkah, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula sebagai Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Dr. Fajar Ari Sudewo, S.H., M.H., Imam Asmarudin, S.H., M.H., Rokhmantono, S.H., M.H., Chandra Yudha Kusuma, S.H., RA. Muhammad Oki Maburi, S.H., M.H., kelimanya Advokat pada Kantor Hukum Dr. Fajar Ari Sudewo, S.H., M.H. dan Rekan beralamat di Jalan Pala III Timur Nomor 8, Desa Mejasem Barat, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 September 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi Kelas IB Nomor 152/SK/IX/2019 tanggal 26 September 2019, dan Surat Kuasa Khusus sebagai Pembanding tertanggal 18 Februari 2020 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula sebagai Para Tergugat**;

### MELAWAN

**AJI SOLEH**, berkedudukan di Bumijawa RT. 001 RW. 002, Kecamatan Bumijawa, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bachrum Ramadhan, S.H. Advokat pada Kantor R.D.A. ANDRIE SYAFRIZAL, S.H., M.H., & REKAN beralamat di Jalan Terusan Perintis No. 17, Sarijadi Blok 17, Kav.M-70, Sukasari, Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi Kelas IB Nomor 144/SK/IX/2019 tanggal 13 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula sebagai Penggugat**;

**Halaman 1 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 134/Pdt/2020/PT SMG tanggal 20 Maret 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, surat gugatan Penggugat sekarang Terbanding tanggal 12 September 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi tanggal 13 September 2019 register Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw, sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 April 2007, H. ROCHMAT alias H. SLAMET dan isterinya Hj. RUKIJAH, telah sepakat menjual sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, kediaman mereka dengan luas lebih kurang 290 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bumijawa RT. 009 RW. 001, Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, kepada AJI SOLEH atau *PENGGUGAT* atas permintaan H. ROCHMAT alias H. SLAMET;
2. Bahwa sebidang tanah beserta bangunannya dengan luas lebih kurang 290 m<sup>2</sup> tersebut tercatat dalam buku letter C Desa dengan Nomor 167 Persil 35 D.I atas nama pemilik hak tanah RUSLAN DAKRAN dan dengan batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :  
  
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Bapak WASRIP  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Provinsi  
Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Bapak KAYID  
Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Bapak H. SOFARI  
*Selanjutnya disebut sebagai tanah dan bangunan "Obyek Sengketa"*
3. Bahwa atas permintaan H. ROCHMAT alias H. SLAMET, atas Jual Beli Obyek Sengketa tersebut, dilakukan pembayaran secara bertahap sesuai keperluan yang diinginkannya, semenjak tanggal 21 April 2007 hingga pelunasan sekira akhir tahun 2007 sesuai dengan kuitansi pembayaran bertahap tersebut dan saat pelunasan TIDAK lagi menyertakan kuitansi melainkan dengan penyerahan Surat Pernyataan Penjualan Tanah yang ditandatangani H. ROCHMAT beserta saksi-saksi dari keluarga yaitu isteri Hj. RUKIJAH dan kedua anaknya ABDUL HOPUR dan ABDUL HOPIR;
4. Bahwa terhadap Obyek Sengketa tersebut, *PENGGUGAT* karena merasa telah memiliki dan berhak, maka telah mulai melakukan renovasi

**Halaman 2 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

secara bertahap terhadap bangunan rumah meskipun H. ROCHMAT alias H. SLAMET dan isteri Hj. RUKIJAH masih mendiaminya karena ada kesepakatan secara lisan antara H. ROCHMAT alias H. SLAMET dan *PENGGUGAT*. Dan mulai dari renovasi bangunan hampir keseluruhan di akhir tahun 2007, ganti dan pasang keramik di tahun 2008, pemasangan pintu gebyog di tahun 2010, dan terakhir adalah pemasangan joglo depan bangunan rumah tersebut pada tahun 2012;

5. Bahwa setelah Hj. RUKIJAH meninggal dunia dan menyusul H. ROCHMAT alias H. SLAMET meninggal dunia pada 2 Februari 2019 karena sakit, beberapa hari menjelang peringatan 40 hari meninggalnya H. ROCHMAT alias H. SLAMET, *PENGGUGAT* telah mengingatkan kepada *PARA TERGUGAT* untuk berkenan menyerahkan dan mengosongkan Obyek Sengketa setelah peringatan 40 hari dan hal tersebut disanggupi oleh *PARA TERGUGAT*. Namun *PARA TERGUGAT* tidak mau melakukan penyerahan dan pengosongan Obyek Sengketa setelah peringatan 40 hari tersebut hingga sekarang masih dalam penguasaan *TERGUGAT I*;
6. Bahwa *PARA TERGUGAT* pernah meminta *PENGGUGAT* datang ke rumah Obyek Sengketa untuk menyelesaikan apa yang menjadi kewajiban ahli waris terhadap pewarisnya, akan tetapi bukannya penyelesaian secara baik-baik yang diharapkan *PENGGUGAT* melainkan *PARA TERGUGAT* berupaya mengancam dan menyerang *PENGGUGAT* dengan menggunakan toples kaca untuk dihantamkan. Beruntung *PENGGUGAT* segera meninggalkan rumah Obyek Sengketa guna menghindari hal-hal tidak diinginkan yang bisa saja terjadi;
7. Bahwa oleh karena *TERGUGAT* telah menguasai dan menempati Obyek Sengketa secara tidak sah dan tanpa hak, serta tidak mau menyerahkan dan/atau mengosongkan Obyek Sengketa secara sukarela meskipun *PENGGUGAT* telah mengingatkan dan memintanya secara baik-baik. Perbuatan *PARA TERGUGAT* tersebut dapat diindikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka telah sepatutnyalah apabila *PARA TERGUGAT* dihukum menyerahkan Obyek Sengketa kepada *PENGGUGAT* dalam keadaan kosong serta tanpa beban apapun baik dari tangan *PARA TERGUGAT* sendiri ataupun orang lain;
8. Bahwa oleh karena adanya kekhawatiran *PENGGUGAT* terhadap *PARA TERGUGAT* akan terjadinya upaya mengalihan, memindahkan, atau

**Halaman 3 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengasingkan Obyek Sengketa guna menghindari diri dari tanggung jawab menyerahkan hak – hak *PENGGUGAT*, serta agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, patut dan pantas kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah berikut bangunan Obyek sengketa yang merupakan Obyek Gugatan a quo, yakni sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan luas 290 m2 yang tercatat dalam buku C Desa Nomor 167 Persil 35 D.I atas nama RUSLAN DAKRAN dengan batas–batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Bapak WASRIP
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Provinsi
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Bapak KAYID
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Bapak H. SOFARI

Yang terletak di Desa Bumijawa RT. 009 RW. 001, Kecamatan Bumijawa, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah;

9. Bahwa oleh karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini didasari atas fakta–fakta dasar hukum yang kuat, telah sepatut dan sepantas–nyalah Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada *PARA TERGUGAT* ataupun siapa saja yang menguasai dan/atau mengusahi Obyek Sengketa untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah/bangunan Obyek Sengketa kepada *PENGGUGAT* secara sekaligus dan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, ataupun upaya hukum lainnya;

10. Bahwa jika *PARA TERGUGAT* lalai dan/atau sengaja tidak ingin melaksanakan isi putusan ini, sepatut dan sepantasnya pula Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menghukum *PARA TERGUGAT* untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung dari masa 40 hari peringatan meninggalnya H. ROCHMAT alias H. SLAMET (*PENGGUGAT* telah mengingatkan untuk penyerahan Obyek Sengketa kepada *PARA TERGUGAT*)

Berdasarkan dalil – dalil *fundamentum petendi* yang telah disampaikan di atas, *PENGGUGAT* dalam kesempatan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi Kelas IB memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan *PENGGUGAT* untuk seluruhnya;

**Halaman 4 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Surat Pernyataan Penjualan Tanah bermeterai dan bertanggal April 2007 beserta kuitansi – kuitansi bukti pembayarannya;
3. Menyatakan Sahnya perikatan Jual Beli dan PENGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan PARA TERGUGAT tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa, serta berupaya melakukan ancaman dan tindak kekerasan kepada PENGUGAT;
5. Menghukum kepada PARA TERGUGAT dan/atau siapa saja untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan Obyek Sengketa kepada PENGUGAT tanpa beban apapun;
6. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara a quo;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila PARA TERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan Perkara ini ditetapkan;
8. Membebankan biaya perkara yang ditimbulkan dalam Perkara ini kepada PARA TERGUGAT;

ATAU:

Apabila Pengadilan Negeri Slawi Kelas 1B berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Membaca, jawaban Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II sekarang Pembanding I, dan Pembanding II sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGUGAT TIDAK TERANG ATAU ISINYA GELAP (ONDUIDELIJK) DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa dalil-dalil Gugatan Pengugat tidak jelas dan kabur, hal tersebut dapat dilihat dari uraian gugatan, sebagai berikut :

- a. Pengugat telah mendalilkan telah membeli sebidang tanah yang tercatat dalam buku Letter C Desa dengan No. 167 Persil 35 D.I atas nama Ruslan Dakran, (sekarang menjadi obyek sengketa), namun Pengugat tidak pernah menguraikan secara jelas berapa harga yang disepakati dalam jual beli antara Pengugat dengan H. ROCHMAT Alias H. SLAMET terhadap tanah obyek sengketa yang diperjual belikan tersebut, padahal dalam azas jual beli wajib ada unsur terang dan tunai, sebagai akibatnya gugatan pengugat telah kabur dan tidak jelas.

**Halaman 5 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Gugatan Penggugat saling bertentangan antara Posita dan Petitem, hal ini terlihat dalam positanya yaitu Penggugat tidak mendalilkan adanya surat pernyataan penjualan tanah bermaterai dan bertanggal April 2017, namun dalam Petitemnya telah meminta agar dinyatakan sah dan berkekuatan hukum surat tersebut.
- c. Dalam Petitem Nomor 3 Penggugat minta agar majelis hakim "*menyatakan sahnya perikatan jual beli dan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik*", namun dalam posita Gugatannya Penggugat tidak jelas dalam menguraikan dasar-dasar posita gugatannya (*Rechts grond*) dan/atau kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan bahwa ada perikatan-perikatan, justru Penggugat telah mendalilkan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat merupakan Gugatan yang tidak memenuhi syarat formil karena tidak terang dan jelas atau tegas (*Onduidelijk*), sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan didalam eksepsi tersebut diatas mohon dianggap juga sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban Dalam Pokok Perkara ini sepanjang berhubungan.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, baik dalam posita gugatan maupun dalam Petitem Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas dalil posita Gugatan Penggugat pada Nomor 1, karena H. Rochmat Alias H. Slamet dan Hj. Rukijah sama sekali tidak pernah ada kesepakatan menjual tanah dan bangunan kepada Penggugat, pengakuan tersebut hanyalah secara sepihak saja dari Penggugat, sebab apa bila benar ada kesepakatan jual beli mengapa Penggugat tidak menguraikan secara terang berapa harga yang disepakati untuk jual beli tanah dan bangunan yang tercatat dalam buku C Desa No. 167 Persil 35 D:1 a.n Ruslan Dakran, dengan luas  $\pm 290 \text{ M}^2$  tersebut.
4. Bahwa Tergugat menolak dalil posita Penggugat pada nomor 5, dalil Penggugat yang menyatakan ada transaksi jual beli antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak memenuhi syarat sahnya suatu transaksi jual beli tanah, dan tidak memenuhi ketentuan hukum formil maupun materiil, bahkan tidak sesuai dengan hukum adat.

**Halaman 6 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila quad non benar (padahal tidak benar), ada transaksi jual beli maka seharusnya WAJIB DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa dalam faktanya sampai dengan sekarang ini tidak ada akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa jual-beli harus dilaksanakan dihadapan PPAT.

Bahwa selain itu, berdasarkan HUKUM ADAT telah menjadi suatu konsensus, secara formal jual-beli harus dilaksanakan dihadapan Kepala Desa dengan 2 (dua) orang saksi. Kemudian secara materiil jual-beli harus kontan dan ada Penyerahan. Namun Dalam perkara a quo tidak pernah terpenuhinya jual beli secara formil dan materiil, tidak ada Akta Jual Beli yang sah dan tidak ada pembayaran secara kontan (bahkan dalam surat pernyataan dari Penggugat tidak terang berapa harga yang disepakati) dan tidak ada penyerahan karena sampai dengan sekarang tanah obyek sengketa masih dikuasai oleh ahli waris dari Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet dan Alm. Hj. Rukijah, namun yang terjadi hanya sebatas pengakuan sepihak saja dari Penggugat yang hanya berdasarkan surat pernyataan saja yang tidak jelas proses pembuatannya, serta tidak terang pula berapa harga yang disepakati.

Berdasarkan fakta tersebut maka proses jual-beli antara Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet dan Penggugat tidak dilaksanakan sebagaimana seharusnya menurut hukum, baik menurut syarat formal ataupun syarat materiil, sehingga jual-beli antara Penggugat dan orang tua Tergugat TIDAK PERNAH ADA, KARENA TIDAK SAH.

5. Bahwa selain itu Penggugat juga termasuk sebagai kategori PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK. Bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;

**Halaman 7 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/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.
4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Berdasarkan kriteria tersebut diatas maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi hukum adalah sangat tidak berdasar, Penggugat tidak layak dan tidak pantas dikatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik karena tidak memenuhi syarat dalam melakukan transaksi jual beli, baik syarat secara formil maupun materiil, bahkan secara hukum adat pun tidak memenuhi syarat.

Berdasarkan uraian tersebut maka dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan petitum nomor 2, 3 dan nomor 5 harus ditolak.

6. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat pada nomor 2, tanah dan bangunan yang dipersengketakan adalah terletak di Desa Bumijawa Rt. 09/RW.01 Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal luas  $\pm 290 \text{ M}^2$  yang tercatat dalam buku C Desa No. 167 Persil 35 D:1 a.n Ruslan Dakran, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Bapak Wasrip

Sebelah Selatan : Jalan Raya Provinsi

Sebelah Timur : Tanah bapak indra

Sebelah Barat : Tanah bapak Sofari

Tetapi Tanah yang menjadi obyek sengketa sampai dengan sekarang adalah masih sah milik dari orang tua Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena H. Rochmat Alias H. Slamet dan Hj. Rukijah telah meninggal dunia, maka tanah beserta bangunan rumah diatasnya tersebut adalah harta waris peninggalan dari Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet dan Alm. Hj. Rukijah, dan sampai dengan sekarang Harta Waris Peninggalan Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet dan Alm. Hj. Rukijah belum pernah dilakukan jual beli dengan siapapun dan belum dilakukan pembagian waris oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli warisnya, baik secara adat maupun secara pembagian lewat peradilan.

7. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil posita Penggugat pada Nomor 3, dalil tersebut tidak berdasar sama sekali, yang menjadi pertanyaan dari

**Halaman 8 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Para Tergugat adalah apabila ada transaksi jual beli, maka berapa harga yang disepakati? Dan mengapa pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai keperluan yang diinginkan? Mengingat dalam transaksi jual beli harus memenuhi syarat formil diantaranya adalah harus terang, dalil posita Penggugat pada Nomor 3 tersebut menunjukkan bahwa antara Penggugat dengan Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet sebenarnya tidak pernah ada jual beli, walaupun ada penyerahan uang maka itu adalah hanya hutang piutang saja antara Penggugat dengan Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet, dan terhadap hutang piutang tersebut Para Tergugat sebagai ahli waris Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet siap dan bersedia untuk mengembalikan uang yang dipinjamkan yang tentunya berdasarkan bukti kwitansi yang benar.

8. Bahwa pihak orang tua Para Tergugat tidak pernah merasa ada kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa, yang benar adalah orang tua Tergugat I dan Tergugat II pernah meminjam uang (hutang) kepada Penggugat, dan itupun meminjam secara bertahap/berkali-kali, tidak sekaligus, namun oleh Penggugat dengan itikad tidak baik, dengan kekurangan dan keteledoran orang tua Tergugat I dan Tergugat II oleh Penggugat secara licik dibuatkan surat pernyataan jual beli, padahal yang ada adalah hanya sekedar utang-piutang, faktanya selama orang tua Tergugat I dan Tergugat II masih hidup saat itu, Penggugat tidak pernah menyampaikan agar rumah dikosongkan ataupun dibuatkan Akta Jual beli di PPAT ataupun secara adat jual beli antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Kepala Desa, apalagi menurut Penggugat jual beli dilakukan tanggal 21 April 2007, sehingga ada kejanggalan dan keanehan dari Penggugat yang tidak pernah melakukan perbuatan hukum untuk dibuatkan Akta Jual Belinya. Penggugat hanya menunjukan surat pernyataan dan kwitansi saja tanpa ada Akta Jual Beli, apalagi saat itu pihak orang tua Tergugat I dan Tergugat II masih hidup semua, bahkan surat pernyataan yang ditunjukan kepada Tergugat juga belum ditandatangani sendiri oleh Penggugat dan tidak terang berapa harga yang disepakati.

Oleh karenanya dalil posita Penggugat pada Nomor 3 haruslah ditolak.

9. Bahwa Tergugat menolak secara tegas terhadap dalil posita Penggugat pada Nomor 4, dalil tersebut adalah tidak berdasar sama sekali, dan tindakan Penggugat yang telah melakukan renovasi rumah H. Rochmat alias H. Slamet dan istri Hj. Rukijah adalah tindakan yang dilakukan secara sepihak saja oleh Penggugat, tindakan Penggugat yang merenovasi rumah milik H. Rochmat alias H. Slamet adalah sebagai bentuk balas budi/balas

**Halaman 9 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

jasa dari Penggugat kepada H. Rochmat alias H. Slamet, mengingat Penggugat dulunya pernah dibantu oleh H. Rochmat alias H. Slamet khususnya dalam kelancaran bisnis dagang dari Penggugat, bahkan H. Rochmat alias H. Slamet membantu menjaga toko mebel, jok kursi dan elektronik milik Penggugat tanpa dibayar oleh Penggugat, sehingga sebagai bentuk balas jasa rumah H. Rochmat alias H. Slamet direnovasi, dan renovasi pintu itu pun yang membayar adalah orang tua dari Para Tergugat, bukan Penggugat. Namun tindakan renovasi tersebut dimanfaatkan oleh Penggugat terkesan rumah tersebut telah dibeli, dan melakukan renovasi bukan berarti bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat. Oleh karenanya dalil posita Penggugat pada Nomor 4 haruslah ditolak.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil posita Penggugat pada Nomor 5 perlu Para Tergugat sampaikan bahwa benar H. Rochmat alias H. Slamet meninggal pada 2 Februari 2019, namun Para Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat yang menyatakan harus mengosongkan tanah obyek sengketa, bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik orang tua Tergugat I dan Tergugat II dan merupakan harta waris peninggalan kedua orang tua Para Tergugat, sehingga tidak berdasar apabila Penggugat mengingatkan atau mengklaim agar Tergugat mengkosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa, bahwa Tergugat menganggap bahwa uang yang diberikan Penggugat kepada orang tua tergugat adalah hanya sebatas Hutang-Piutang, bukan jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa. Oleh karenanya dalil gugatan Penggugat pada nomor 5 harus lah ditolak.

11. Bahwa Tergugat menolak secara tegas terhadap dalil posita Penggugat pada Nomor 6 dan 7, dalil tersebut adalah tidak berdasar, Para Tergugat adalah ahli waris dari Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet dan Alm. Hj. Rukijah yang semasa hidupnya memiliki tanah dan bangunan obyek sengketa, oleh karena keduanya sudah meninggal maka tanah obyek sengketa adalah sebagai harta waris peninggalannya, sehingga Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, justru yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat sendiri yang telah mengakui tanah dan bangunan obyek sengketa tanpa ada alas hak yang benar dan jelas. Oleh karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum maka tidak ada kewajiban untuk mengkosongkan atau menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Penggugat. Apabila Penggugat akan menyelesaikan maka Tergugat I dan Tergugat II siap menyelesaikan hutang piutang yang dilakukan oleh orang tua Para

**Halaman 10 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, namun apabila hutang piutang tersebut dianggap sebagai jual beli maka Para Tergugat menolaknya secara tegas. Berdasarkan hal itu, maka dalil Posita Penggugat pada nomor 6 dan 7 haruslah ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

12. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat pada nomor 8, Prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II dalam menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa adalah berdasar alas hak yang sah maka justru Para Tergugat wajib dilindungi oleh undang-undang. Oleh karenanya dalil Posita Penggugat pada nomor 8 dan Petitum nomor 6 untuk diletakkannya Sita Jaminan (CB) haruslah ditolak, karena tidak berdasar sama sekali.
13. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat pada nomor 10, dalil ganti rugi tersebut tidak berdasar sama sekali, tidak ada kerugian apapun yang diderita oleh Penggugat, karena tanah dan bangunan obyek sengketa adalah sah milik Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Alm. H. Rochmat Alias H. Slamet dan Alm. Hj. Rukijah, oleh karenanya dalil Posita nomor 10 dan Petitum nomor 7 haruslah di tolak.
14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas dalil posita Penggugat pada nomor 9, karena tidak berdasar samasekali. Selain itu tidak ada alasan yang dapat dibenarkan dijatuhkannya putusan serta merta yang dapat dilaksanakan lebih dahulu atas perkara ini. oleh karenanya dalil posita tersebut haruslah di tolak.
15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan petitum selain dan selebihnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II .
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara seluruhnya.

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw tanggal 5 Pebruari 2020, yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

**Halaman 11 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Surat Pernyataan Penjualan Tanah beserta kuitansi – kuitansi bukti pembayarannya yang dibuat antara Penggugat dengan H. Rochmat alias H Slamet;
3. Menyatakan Sahnya perikatan Jual Beli dan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan Obyek Sengketa kepada Penggugat tanpa beban apapun;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng sejumlah Rp 1.886.000,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor 3/Akta Banding/Pdt/2020/PN Slw Jo Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Slawi, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Selasa, tanggal 18 Februari 2020 Para Tergugat melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw tanggal 5 Februari 2020;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Slawi yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut pada tanggal 19 Februari 2020 telah diberitahukan/disampaikan secara sah masing-masing kepada Terbanding ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 3/Akta Banding/Pdt/2020/PN Slw Jo.Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw kepada kuasa Para Pembanding tanggal 26 Februari 2020, dan Terbanding, tanggal 19 Februari 2020, yang memberi kesempatan kepada Para Pembanding dan Terbanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini diterima;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Halaman 12 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai tata cara serta syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat tidak mengajukan memori banding, demikian juga Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding tidak mengetahui apa yang dimohonkan oleh Para Pembanding semula para Tergugat dalam pemeriksaan perkaranya dalam peradilan tingkat banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan banding memeriksa dan meneliti secara saksama berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw tanggal 5 Februari 2020, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding, bahwa secara Hukum Perdata khususnya, lazimnya hubungan hukum jual beli dituangkan dalam suatu Akta atau perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sbagaimana diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi pemebelian tanah oleh Terbanding semula Penggugat adalah atas tanah yang belum terdaftar yang termuat dalam letter C Desa, dengan nomor 167 Pasal 35 D.I atas nama Ruslan, dengan batas-batas sebagaimana termuat dalam gugatan yang dapat dilaksanakan menurut ketentuan Hukum Adat, dan dalam kasus tersebut memang jual beli dilaksanakan dengan cara mencicil, akan tetapi disaksikan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat (sesuai bukti P.1), maka Para Pembanding semula Para Tergugat setidaknya mengetahui adanya jual beli tanah dan rumah obyek sengketa tersebut, sehingga tidak ada alasan lagi bagi Para Pembanding semula Para Tergugat untuk mempertahankan obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding mempertimbangkan seperti tersebut diatas, serta memeriksa dan meneliti, mencermati dengan saksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw tanggal 5 Februari 2020, maka Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah memuat serta menguraikan

**Halaman 13 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding sendiri, sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw tanggal 5 Februari 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Tergugat dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya;

Memperhatikan, ketentuan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, pasal-pasal lain dari Undang-Undang yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw tanggal 5 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu, tanggal 15 April 2020 oleh kami, FX Jiwo Santoso, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, Eddy Risdianto, S.H., M.H. dan Sudaryadi, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 134/PDT/2019/PT SMG tanggal 20 Maret 2020, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari

**Halaman 14 Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Senin, tanggal 20 April 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota tersebut, dan dengan dibantu Bawon, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang bersangkutan ataupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

Eddy Risdianto, S.H., M.H.

Ttd.

Sudaryadi, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

FX Jiwo Santoso, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bawon, S.H.

### Perincian biaya perkara:

1. Redaksi .....Rp 10.000,00
2. Meterai.....Rp 6.000,00
3. Pemberkasan..... Rp134.000,00+
- Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).