



## P U T U S A N

Nomor 324/PDT/2023/PT SMG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

1. PRIYATI BINTI RAHIM, bertempat tinggal di RT.001, RW.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi**;
2. WARJO BIN RAHIM, bertempat tinggal di RT.004, RW.004, Desa Jatibogor, Kecamatan Surodadi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi**;
3. WARNITI BINTI RAHIM, bertempat tinggal di RT.003, RW.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Pembanding III** semula **Penggugat III Konvensi/ Tergugat III Rekonvensi**;
4. MUHAMAD SAPARI BIN RAHIM, bertempat tinggal di RT.003, RW.003, Desa Iser, Petarukan, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Pembanding IV** semula **Penggugat IV Konvensi/ Tergugat IV Rekonvensi**;
5. IDA LAELA BINTI RAHIM, bertempat tinggal di RT.003, RW.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Pembanding V** semula **Penggugat V Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi**;
6. SUCI RAHAYU BINTI RAHIM, bertempat tinggal di RT.003, RW.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Pembanding VI** semula **Penggugat VI Konvensi/ Tergugat VI Rekonvensi**;

Dalam hal ini ke-enamnya memberikan Kuasa kepada NURYADI, S.H., Pengacara/ Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum NURYADI, S.H., beralamat di Jalan Melon 99 Sewaka Pemalang Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juli 2023,

Halaman 1 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG



yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 17 Juli 2023 dengan Register Nomor 106/SK/2023/PN Pml;  
Selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi**;

Melawan:

1. LUYANA, bertempat tinggal di RT.003, RW.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi**;
2. RAYONO, bertempat tinggal di RT.003, RW.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, dan TASRIAH, berkedudukan di RT.003, RW.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi**;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- MISBAKHUL MUNIR, S.H.
- MUHAMMAD RIFQI IHSANI, S.H.
- SLAMET A., S.H.

Pengacara/ Advokat & Penasihat Hukum MG 7 / SEVEN, berkantor di Jalan Sulawesi Timur No.13 Mulyoharjo, Pemalang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juli 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 26 Juli 2023;

3. UNTUNG WALUYO, S.H., bertempat tinggal di Jl. Jendral Sudirman, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi**;

DAN

**Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)**, beralamat di Kelurahan Mulyoharjo, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah;  
Disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat Konvensi**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 2 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG



Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 21 Agustus 2023 Nomor 324/PDT/2023/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 21 Agustus 2023 Nomor 324/PDT/2023/PT SMG tentang penentuan hari sidang;

Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml serta surat- surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Setelah membaca, surat gugatan tanggal 4 Januari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 11 Januari 2023 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml, sebagai berikut:

1. Bahwa di Dusun Gandulan Desa Kabunan Kecamatan Taman dahulu telah hidup sepasang suami istri yaitu alm. Bpk. Rahim dan alm. Ibu Kasturi dan dalam perkawinannya dikaruniai Tujuh (7) orang anak kandung bernama:  
1. PRIYATI, 2. WARJO, 3. WARNITI, 4. MUHAMAD SAPARI, 5. IDA LAELA , 6. SUCI RAHAYU, 7. LUYANA yang sekarang kesemuanya masih hidup;
2. Bahwa pada bulan November 2016 Bpk. Rahim telah meninggal dunia dikarenakan sakit;
3. Bahwa pada bulan April 2021 Ibu Kasturi telah meninggal dunia dikarenakan sakit;
4. Bahwa dalam perkawinannya Bpk. Rahim dan Ibu Kasturi bisa membeli sebidang tanah darat dengan SHM No. 04515 luas 233 M2 (harta bersama antara Bpk. Rahim dan Ibu Kasturi) yang dahulu nama KASTURI istri dari RAHIM sekarang menjadi atas nama 1. RAYONO dan 2. TASRIAH dengan batas – batas:

Sebelah Utara : Tanah milik Daryono dan Rinto,

Sebelah Timur : Tersier,

Sebelah Selatan : Jalan Desa,

Sebelah Barat : Tanah Milik Warsono yang terletak di Dusun Gandulan Desa Kabunan Kec. Petarukan Kab. Pemalang,

mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;

5. Bahwa Sdr. Luyana (Tergugat I) telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Sdr. Rayono dan Ibu Tasriah tanpa sepengetahuan dan



tanpa tandatangan dari Para Penggugat (ahli waris yang sah) yang merupakan saudara kandung Sdr. Luyana (Tergugat I);

6. Bahwa Tanah tersebut sekarang menjadi Milik dan atas nama Rayono dan Tasriah (Tergugat II) yang telah dijual oleh Luyana (Tergugat I) dan alm. Ibu Kasturi sebagai janda dari alm. Bpk. Rahim dengan AJB (Akta Jual Beli) No. 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang telah dibuat oleh dan dihadapan Notaris Untung Waluyo, SH selaku PPAT (Tergugat III), akan tetapi Para Penggugat tidak pernah menandatangani AJB (Akta Jual Beli) dan tidak pernah menjual Tanah Obyek Sengketa tersebut kepada siapapun;
7. Bahwa Para Penggugat meminta hak-nya sendiri yang merupakan harta peninggalan orang tua kandungnya yaitu Bpk. Rahim dan Ibu Kasturi dan Para Penggugat adalah merupakan ahli waris yang sah;
8. Bahwa Para Penggugat Mohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pemalang Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk dapat Membatalkan Jual – Beli Tanah Obyek Sengketa tersebut, yang tertuang dalam AJB No. 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang telah dibuat oleh dan dihadapan Notaris Untung Waluyo, SH selaku PPAT (Tergugat III);
9. Bahwa oleh karena itu Para Penggugat minta kepastian Hukum dengan mengajukan Gugatan lewat Pengadilan Negeri Pemalang yang berkenan Mengadili Perkara Gugatan tersebut;
10. Bahwa Para Penggugat sudah sering melakukan upaya musyawarah secara kekeluargaan namun karena kukuhnya pendirian Para Tergugat sehingga tidak membawa hasil;
11. Bahwa Para Penggugat Mohon agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) meski ada verzet, banding, maupun Kasasi dan upaya Hukum lain-nya;

Bahwa Para Penggugat Mohon agar biaya Perkara ini dibebankan pada Para Tergugat yang timbul dari permulaan hingga selesai;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dengan ini kami Para 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:

1. Menerima baik dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.



2. Menyatakan sah Tanah Obyek Sengketa adalah harta bersama antara Bpk. Rahim dan Ibu Kasturi.
3. Menyatakan Batal Demi Hukum AJB (Akta Jual Beli) Tanah Obyek Sengketa tersebut dengan No. 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang telah dibuat oleh dan dihadapan Notaris Untung Waluyo, SH selaku PPAT (Tergugat III) karena tidak sah menurut Hukum.
4. Menghukum Para Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan Tanah Obyek Sengketa tersebut termasuk surat-surat dan dokumen-nya kepada Para Penggugat secara sukarela dan jika mengalami kesulitan dibantu alat Negara Kepolisian Republik Indonesia.
5. Menetapkan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi dan upaya Hukum lain-nya.
6. Menghukum Para Tergugat maupun Turut Tergugat supaya tunduk dan taat pada Putusan ini.
7. 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;

Setelah membaca, jawaban Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-Court*) pada tanggal 13 Maret 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi**

Majelis Hakim yang terhormat, terhadap hal-hal yang diterangkan dan dituangkan oleh Para Penggugat/ Kuasa hukumnya dalam Gugatan No 01/Pdt.G/2023/PA.Pml. adalah surat gugatan yang sangat tidak memenuhi syarat formil oleh karenanya sebelum kami Tergugat I dan Tergugat II/ Kuasa Hukumnya mengetengahkan jawaban dalam Konvensi/ Pokok perkara maka, perkenankanlah ada hal-hal yang secara yuridis formil akan kami ketengahkan yakni mengenai eksepsi/ bantahan antara lain:

#### **Eksepsi mengenai kewenangan Absolut.**

Bahwa dalam hal ini Penggugat dalam Gugatannya antara Posita dan Pettitum mendalihkan mengenai gugatan sengketa tanah waris dari Almarhum Rahim dan Almarhumah Kasturi akan tetapi dalam format gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tertulis Gugatan melawan hukum, sesuai dengan Pasal 49

Halaman 5 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG



Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Peradilan Agama merupakan salah satu badan peradilan pelaku kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan penegakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syari'ah, sehingga dikarenakan Para Tergugat dan Para Penggugat beragama Islam dan gugatan tersebut mengarah kepada gugatan waris maka dalam perkara ini yang berwenang mengadili perkara adalah Pengadilan Agama Pemalang dikarenakan perkara tersebut bukan lah perkara Perbuatan Melawan Hukum melainkan perkara waris, oleh karena itu mohon kepada yang mulia Majelis hakim untuk memutuskan Perkara ini dengan Putusan Sela mengenai Kompetensi Absolut sebelum Pemeriksaan Pokok Perkara;

Gugatan tidak jelas/ Obscuure Libel.

Bahwa Tergugat dalam mencermati Gugatan Penggugat tidak ada koherensi antara point-point dalam Posita, maupun keselarasan antara Posita dan Pettitum dalam gugatan Penggugat yang antara lain:

- Bahwa dalam gugatan Para Penggugat, Para Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang sebagai Turut Tergugat I, akan tetapi di dalam gugatan Para Penggugat baik dalam Posita maupun petitum tidak dijelaskan mengapa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang ditarik sebagai Turut Tergugat, apa fungsi dan kedudukannya dalam gugatan tidak dijelaskan;
- Bahwa dalam posita angka 4 Penggugat mendalilkan "dalam perkawinannya Bpk Rahim dan Ibu Kasturi bisa membeli sebidang tanah darat" akan tetapi tidak menyebutkan kapan pernikahan Bpk Rahim dan Ibu Kasturi? Dan kapan pembelian tanah tersebut?, sehingga gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas/ kabur, oleh karena itu mohon kepada Majelis hakim untuk memutuskan bahwa gugatan Penggugat supaya Ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, oleh karena itu mohon kepada Majelis hakim untuk memutuskan bahwa gugatan Penggugat supaya Ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Demikian eksepsi dari Kami Para Tergugat/ Kuasa hukumnya, sehingga kami Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan Perkara ini dapat Menolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa Eksepsi tersebut di atas adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam jawaban Gugatan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat I dan

Halaman 6 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG



- Tergugat II menolak tegas dalil-dalil Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya terkecuali yang diakui kebenarannya secara utuh;
2. Bahwa objek sengketa pada gugatan *a quo* terdiri dari rumah permanen dan tanah pekarangan, dahulu pada tahun 2015 suami dari Tergugat I (Umarudin) membeli tanah pekarangan objek sengketa kepada orang tua Tergugat I yakni Bapak Rahim dan Ibu Kasturi ketika masih hidup dengan harga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pembelian tersebut juga diketahui oleh Para Penggugat;
  3. Bahwa kemudian pada tahun 2016 Tergugat II membeli sebidang tanah darat yang di atasnya berdiri sebuah bangunan (objek sengketa) dengan luas 233 m2 Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama KASTURI Surat Ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terletak di Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang Jaya, dengan maksud dan tujuan guna membantu ibu Kasturi yang pada saat itu membutuhkan biaya, sepeninggal suami ibu kasturi yakni almarhum Rahim yang meninggal pada tanggal 21 April 2016 dan untuk membayar hutang – hutang dari ibu Kasturi;
  4. Bahwa pembayaran tanah tersebut di atas dilakukan dengan cara di angsur selama 3 kali yakni:
    1. angsuran pertama kwitansi sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 28 Desember 2016 ditanda tangani oleh ibu Kasturi dengan saksi-saksi M Tosin dan Luyana;
    2. angsuran kedua kwitansi sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tanggal 28 Februari 2017 ditandatangani oleh Tergugat I dan suami Tergugat I karena telah dibeli oleh suami Tergugat I, sebagaimana tersebut dalam angka 2 di atas dengan saksi –saksi Karyo, Sunadi dan Daeri;
    3. angsuran ketiga kwitansi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 01 April 2020 ditandatangani oleh Ibu Kasturi, dengan saksi – saksi Karyo, Kaliri dan A Zaeni; dan pada saat pembayaran angsuran yang ketiga, Tergugat II menanyakan kepada ibu Kasturi mengenai sertifikat atas tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II tersebut di atas, dan ibu kasturi mengatakan sertifikat tersebut masih diagunkan di Bank Bri, kemudian Tergugat I, ibu Kasturi dan Ketua RW yang bernama Karyo mengambil sertifikat tersebut di atas di Bank BRI, yang kemudian bersama-sama diserahkan kepada Tergugat III selaku Notaris dan PPAT guna memproses balik nama;

Halaman 7 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG



5. Bahwa atas proses balik nama tersebut pengukuran yang dilakukan oleh pihak Turut Tergugat disaksikan pula oleh anak-anak ibu kasturi, dan tidak ada yang berkeberatan atas pengukuran tanah objek sengketa pada saat itu;
6. Bahwa kemudian pada tahun 2022 terbitlah Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1. RAYONO 2. TASRIAH dengan luas 233 m2 Surat Ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terletak di Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, berdasarkan jual beli yang telah tersebut pada point 4;
7. Bahwa semenjak Tergugat II membeli tanah objek sengketa pada tahun 2016 sampai dengan sekarang rumah yang berdiri di atas tanah objek sengketa tersebut masih ditempati dan dikuasi sepenuhnya oleh Penggugat III;
8. Bahwa gugatan pada posita point 4 adalah tidak benar yang benar adalah dahulu ibu Kasturi memiliki Sertifikat Hak Milik nomor 996 bukan nomor 04515, dan batas batas atas Sertifikat Hak Milik nomor 04515 dalam gugatan adalah tidak benar, yang benar adalah:
  - Sebelah Utara : 02311/Rasmono.
  - Sebelah Timur : Saluran, Jalan Desa.
  - Sebelah Selatan : Gang.
  - Sebelah Barat : Sita, Rasmono.
9. Bahwa gugatan pada posita point 5 dan 6 adalah tidak benar, bukan Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa akan tetapi ibu Kasturi ketika masih hidup yang telah menjual, bahkan menandatangani kwitansi jual beli tersebut, dan penjualan tanah objek sengketa tersebut juga disaksikan oleh anak – anak ibu kasturi yang lainnya;
10. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 7 para Tergugat tanggapi, jika Para Penggugat menginginkan objek sengketa diserahkan kepada Para Penggugat yang merupakan ahli waris maka permintaan tersebut keliru jika diajukan kepada Pengadilan Negeri Pemalang seperti yang tercantum dalam penjelasan Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama adalah sebagai berikut:
  1. Penentuan siapa-siapa yang menjadi ahli waris;
  2. Penentuan mengenai harta peninggalan;
  3. Penentuan bagian masing-masing ahli waris;
  4. Melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut;

Halaman 8 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG



5. Penetapan Pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, dan penentuan bagian-bagiannya.

Sehingga jika Para Penggugat menginginkan objek sengketa dibagi kepada Para ahli waris maka gugatan tersebut seharusnya ditujukan kepada Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;

11. Bahwa terhadap dalil gugatan angka 8,9,10,11 dan 12 Tergugat menolak tegas dalil – dalil gugatan Para Penggugat, dan Tergugat I dan Tergugat II tidak akan menanggapi karena dalil-dalil gugatan tersebut hanya argument dari Penggugat tanpa di dasari fakta hukum yang sebenarnya dan Para Tergugat tidak merasa merugikan Penggugat ataupun melakukan perbuatan hukum kepada Para Penggugat justru Tergugat II yang telah dirugikan karena setelah membeli objek sengketa sampai dengan sekarang Tergugat II tidak bisa menguasai secara fisik objek sengketa;

**Dalam Rekonvensi:**

1. Bahwa apa yang tertulis dan termuat dalam Konvensi mohon dianggap tertulis dan termuat kembali dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi dan Para Penggugat Dalam Konvensi mohon disebut sebagai Para Tergugat Dalam Rekonvensi;
3. Bahwa jual beli atas tanah objek sengketa dilakukan ketika Ibu Kasturi masih hidup dan telah dibayar lunas dengan harga total Rp.115.000.000,- (sertaus lima belas juta rupiah) dengan kwitansi yang telah ditanda tangani oleh ibu Kasturi semasa masih hidup, sehingga jual beli yang dilakukan antara Ibu Kasturi dengan Tergugat II adalah sah secara hukum;
4. Bahwa berdasarkan jual beli yang telah dilakukan antara Ibu Kasturi dan Tergugat II maka Akta jual beli dengan nomor 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Untung Waluyo S.H adalah sah secara hukum;
5. Bahwa berdasarkan Akta jual beli dengan nomor 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Untung Waluyo S.H, terbitlah Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1. RAYONO 2. TASRIAH dengan luas 233 m2 Surat Ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terletak di Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang dengan batas – batas:

*Halaman 9 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG*



Sebelah Utara : 02311/Rasmono.  
Sebelah Timur : Saluran, Jalan Desa.  
Sebelah Selatan : Gang.  
Sebelah Barat : Sita, Rasmono.

telah sah secara hukum milik Tergugat II;

6. Bahwa surat ukur dengan nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1. RAYONO 2. TASRIAH dengan luas 233 m2 Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang Jaya, adalah sah secara hukum;
7. Bahwa atas adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang didaftarkan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Pematang Jaya menimbulkan kerugian secara materil bagi Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan objek sengketa tersebut telah sah dan berkekuatan hukum milik Tergugat II dan sampai dengan sekarang Tergugat II tidak bisa menguasai secara fisik objek sengketa *a quo*, sehingga Tergugat II mengalami kerugian materil jika dihitung sewa kontrak rumah per tahun Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari tahun 2016 sampai dengan sekarang yakni selama 7 tahun, sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan kerugian imateril yang timbul akibat perkara *a quo* sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sehingga total kerugian yang dialami oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan dari dalil-dalil di atas maka kami mohon dengan hormat dan disertai dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini mohon dapat di putuskan dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima serta mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijkheid = N.O*).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menerima serta mengabulkan Jawaban Gugatan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijkheid = N.O*).

**Dalam Rekonvensi:**

1. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Ibu Kasturi dengan Penggugat II dalam Rekonvensi/ Tergugat II dalam Konvensi dengan Akta Jual Beli No

Halaman 10 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG



- 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Untung Waluyo S.H adalah sah menurut hukum;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Untung Waluyo S.H adalah sah menurut hukum;
  3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1.RAYONO 2.TASRIAH dengan luas 233 m2 Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang adalah sah menurut hukum;
  4. Menyatakan surat ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1. RAYONO 2. TASRIAH dengan luas 233 m2 Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang adalah sah menurut hukum;
  5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para penggugat dalam Konvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh tergugat I dan tergugat II dalam Konvensi/ penggugat I dan penggugat II dalam rekonvensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Atau

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

Setelah membaca, jawaban dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-Court*) pada tanggal 13 Maret 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. Dalam Eksepsi**

1. Bahwa kami pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang berdasarkan tugas pokok dan fungsi yang ada adalah kantor pelayanan administrasi yang bersifat pasif jadi kami menganggap adalah keliru apabila kami dianggap melakukan perbuatan melawan hukum untuk itu kami merasa keberatan dijadikan TurutTergugat I dalam perkara ini dan kami menganggap gugatan tersebut tidak sesuai, sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, bahwa TurutTergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam melaksanakan Pemerintahan Yang Baik (*Good Government*).

#### **II. Dalam Pokok Perkara**

Halaman 11 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG



1. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 004515 Desa Kabunan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang an. Rayono dan Tasriah dengan Luas 233 M<sup>2</sup> telah sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini Turut Tergugat I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak Gugatan dari Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).
2. Menghukum ParaPenggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Setelah membaca, Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml tanggal 7 Juli 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk Sebagian;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Kasturi dengan Penggugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dengan akta jual beli Nomor 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Untung Waluyo, S.H. adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan akta jual beli Nomor. 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Untung Waluyo, S.H. adalah sah menurut hukum;



4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 04515 atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah dengan luas 233 M2, Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan surat ukur Nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27 Oktober 2020 yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 04515 atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah dengan luas 233 M2, Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang adalah sah menurut hukum;
6. Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk selebihnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.2.301.000,00 (dua juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Membaca, Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor: 1/Pdt.G/2023/PN Pml, yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pemalang yang menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 18 Juli 2023 Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi melalui Kuasanya secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* pada Pengadilan Negeri Pemalang telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml tanggal 7 Juli 2023 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para pihak lawannya pada tanggal 18 Juli 2023;

Membaca, memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi bertanggal 15 Juli 2023 dan isinya telah diberitahukan kepada para pihak lawannya pada tanggal 20 Juli 2023;

Membaca, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II Konvensi/ Penggugat I dan II Rekonvensi bertanggal 2 Agustus 2023 dan isinya telah diberitahukan kepada para pihak lawannya masing-masing pada tanggal 9 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara, baik Para Pembanding maupun Para Terbanding masing-masing telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut (*inzage*) sejak tanggal 11 Agustus 2023, sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* pada Pengadilan Negeri Pemalang terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml tanggal 7 Juli 2023, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding dengan alasan-alasan sebagaimana termuat dalam memori banding tanggal 15 Juli 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pembanding merasa berkeberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pemalang perkara Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml mengenai hal-hal suatu pertimbangan atas peristiwa hukum yang mendasari Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan peristiwa hukum tersebut diawali dengan penjualan harta bersama antara Almh. Ibu Kasturi dan alm. Bpk. Rahim yang dilakukan oleh almh. Ibu Kasturi dan Terbanding I semula Tergugat I (Sdr. Luyana). Sedangkan Almh. Ibu Kasturi dan alm. Bpk. Rahim mempunyai 7 (tujuh) orang anak kandung yang sekarang semuanya masih hidup.
2. Bahwa Akan tetapi dalam proses jual beli sebidang tanah gono gini tersebut posisi Bpk. Rahim sudah meninggal dunia pada tanggal 13 November 2016 dan Ibu Kasturi meninggal pada tanggal 15 April 2021 sedangkan proses jual beli Nomor 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat PPAT Untung Waluyo, SH.
3. Bahwa dengan diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu Pembatalan Akta Jual Beli oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Pemalang dengan perkara Perdata Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak setuju dan keberatan atas jual beli tanah obyek sengketa tersebut karena Pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak ada persetujuan dan tandatangan dari Para Pengggugat yang merupakan ahli waris sah dari alm Bpk. Rahim dan almh. Ibu Kasturi, sehingga Akta Jual Beli tersebut yang dibuat dihadapan PPAT Notaris Untung Waluyo, SH. Adalah Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum.

*Halaman 14 dari 17 halaman, Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT SMG*



Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya Kuasa Hukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II Konvensi/ Penggugat I dan II Rekonvensi bertanggal 2 Agustus 2023 mengajukan tangkisan/ sanggahannya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa *judex factie* telah tepat dan tidak keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan jual beli tersebut dinyatakan sah.
- Bahwa *judex factie* telah tepat dan tidak keliru dalam pertimbangan hukumnya serta telah melihat fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dan Para Pembanding/ Para Penggugat justru tidak cermat dalam membaca isi putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml.
- Bahwa *judex factie* telah sesuai dengan fakta hukum bukan hanya persangkaan majelis hakim dan tidak mempertimbangkan alat bukti dalam membuat pertimbangan dan putusan dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara yang diajukan banding secara *elektronik Court (e-Court)*, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml tanggal 7 Juli 2023 serta surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini, serta dengan memperhatikan pula memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding maupun kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I dan Terbanding II, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum secara tepat dan benar berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak dihubungkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak sehingga dapat disimpulkan adanya fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan baik Dalam Konvensi yang menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, maupun Dalam Rekonvensi yang mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama baik Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Para Pembanding dan kontra memori banding Terbanding I dan Terbanding II setelah dicermati ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat mengubah putusan Majelis



Hakim Tingkat Pertama, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml tanggal 7 Juli 2023 baik Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi patut dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan jumlahnya dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, pasal-pasal dari Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, jo. Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan.

#### M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml tanggal 7 Juli 2023 baik Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam Tingkat Banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 5 September 2023, oleh kami Moch. Mawardi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Hj. Junilawati Harahap, S.H., M.H. dan Hendra Hasudungan Situmorang, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **7 September 2023** oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota, dengan dibantu Sus Agus Widoyoko, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak, selanjutnya putusan tersebut telah



dikirim secara *elektronic Court (e-Court)* melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Pematang Jaya pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Hj. Junilawati Harahap, S.H., M.H.

Ttd.

Moch. Mawardi, S.H., M.H.

Ttd.

Hendra Hasudungan Situmorang, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Sus Agus Widoyoko, S.H., M.H.

**Biaya-biaya perkara :**

- Materai Putusan.....: Rp 10.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 10.000,00
- Biaya Proses.....: Rp130.000,00 +
- Jumlah.....: Rp150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah).