



Untuk Dinas

**P U T U S A N**

**Nomor 332/Pdt/2017/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:

**NENI HASTUTI**, tempat lahir Wonosobo, tanggal lahir 4 April 1988, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Sambek RT 01 RW 12 Jalantoro, Kelurahan Sambek, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

**Lawan:**

1. **SUROTO**, umur 72 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, alamat Dusun Karang Luhur RT 01 RW 03, Desa Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Penggugat I**;
2. **ENDANG WARINGIN**, umur 65 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Dusun Karang Luhur RT 01 RW 03 Desa Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Penggugat II**;
3. **SAMSUL MAARIF**, umur 50 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Dusun Karang Luhur RT 06 RW 03 Desa Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Penggugat III**;
4. **AGUS PUJANTORO**, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Dusun Wonobungkah RT 01 RW 53, Desa Jlamprang, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV semula Penggugat IV**;
5. **SYARIF MANSYUR**, umur 48 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Dusun Karang Luhur RT 06 RW 03 Desa Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V semula Penggugat V**;

Halaman 1 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG



**6. ENDANG SULISTYOWATI**, umur 42 tahun, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Dusun Karang Luhur RT 4 RW 3 Desa Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI semula Penggugat VI**;

**7. ENDAH SOFIANA**, umur 39 tahun, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Dusun Pajeksan RT 031 RW 06 Desa Sosromenduran, Kecamatan Gedong Tengen, Kota Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII semula Penggugat VII**;

Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Penggugat I sampai dengan Penggugat VII dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mugiyatno, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Veteran Nomor 22 Wonosobo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Januari 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 17 Januari 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Para Penggugat**;

**8. HARTININGSIH**, tanggal lahir 28 September 1953, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, alamat Campur Sari RW 01 Kelurahan Selomerto, Kecamatan Selomerto, Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

**9. YENI IKA PUTRI H, S.H.**, pekerjaan Notaris dan PPAT, alamat Jalan S. Parman Nomor 63 Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

**10. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN WONOSOBO**, alamat Jalan Ronggolawe Nomor 25 Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

**11. JONI ISKANDAR**, pekerjaan Pensiunan Tentara, alamat Tosari Rejo RT 6 Sambek Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Membaca, surat gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 18 Januari 2017 register Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb, sebagai berikut:

1. Bahwa di Kampung Karang Luhur, Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, pernah hidup sepasang suami istri bernama Suroto (Penggugat I) dan Endang Waringin (Penggugat II), dan atas perkawinan tersebut dikarunia anak-anak bernama :
  - a. Samsul Maarif (Penggugat III)
  - b. Agus Pujiantoro (Penggugat IV)
  - c. Syarif Mansyur (Penggugat V)
  - d. Endang Sulistyowati (Penggugat VI)
  - e. Endang Sofiana (Penggugat VII)
  - f. Sadnam Mairin Khana (Almarhum)
2. Bahwa kemudian Sadnam Mairin Khana menikah dengan seorang perempuan bernama Neni Hastuti (Tergugat) pada tahun 2006 dan atas perkawinan tersebut dikarunia anak bernama XENA AMIRA HANAN yang berumur kurang lebih 7 (tujuh) tahun;
3. Bahwa sebagai keluarga yang tergolong mampu di Kampung Karangluhur, Kelurahan Kalianget, keluarga Sadnam Mairin Khana (Almarhum) merasa malu apabila ada salah satu dari keluarganya mendapatkan kesulitan perekonomian dalam hal memenuhi kebutuhan keluarganya dan keluarga besar Almarhum Sadnam Mairin Khana mempunyai kebiasaan dalam keluarga apabila ada keluarga baru dalam lingkungan keluarganya yang belum Mapan secara perekonomian maka pihak keluarga besar Sadnam Mairin Khana (Almarhum) akan bergotongroyong untuk membantu orang yang kesulitan perekonomiannya tersebut dengan memberikan sumbangan modal usaha yang pengembalian modal tersebut tidak harus dilakukan dalam waktu dekat ;
4. Bahwa dalam awal-awal mengarungi bahtera kehidupan berumah tangga antara Sadnam Mairin Khana (Almarhum) bersama dengan istrinya Neni Hastuti (Tergugat), mendapatkan kesulitan dalam hal perekonomian rumahtangganya;
5. Bahwa kemudian pihak keluarga dari Almarhum Sadnam Mairin Khana (Para Penggugat) merasa sangat kasihan dan terpanggil untuk bergotongroyong memberikan bantuan ataupun sumbangan berupa modal usaha bagi Sadnam Mairin Khana (Almarhum);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Nopember 2010, secara bersama-sama pihak keluarga memberikan sumbangan modal usaha untuk Sadnam Mairin Khana (Almarhum) dengan disaksikan oleh seluruh keluarga besar dan Ketua RW 3 Karang Luhur, yaitu :
  - a) Samsul Maarif (Penggugat III) : Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
  - b) Agus Pujiantoro (Penggugat IV) : Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
  - c) Syarif Mansyur (Penggugat V) : Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
  - d) Endang Sulistyowati (Penggugat VI): Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
  - e) Endang Sofiana (Penggugat VII) : Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
  - f) Suroto dan Endang Waringin (Penggugat I dan II) : Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
7. Bahwa setelah uang tersebut terkumpul pada Suroto selaku ayah kandung dari Sadnam Mairin Khana sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kemudian pada tanggal 16 Nopember 2010 uang tersebut diserahkan kepada Almarhum Sadnam Mairin Khana;
8. Bahwa kemudian dengan sumbangan uang keluarga tersebut, Almarhum Sadnam Mairin Khana dan Para Penggugat membeli tanah yang terletak di Kampung Godean Rt. 04 Rw. 05 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo dengan sertifikat hak milik No. 1394 (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti) seluas 77 M2. (mohon selanjutnya disebut objek sengketa) milik seorang Bidan bernama Hartiningsih (Turut Tergugat III) dan disepakati harga Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) yang dilakukan dengan cara mengangsur dikarenakan sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut masih terikat perjanjian kredit dengan Bank BPR di Salatiga dengan angsuran kurang lebih RP.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan jatuh tempo pinjaman selama 5(lima) tahun, sehingga disepakati antara Para Pengugat, Almarhum Sadnam Mairin Khana dan Turut Tergugat (Hartiningsih) bahwa penandatanganan Akta Jual Beli dan baliknama sertifikat atas tanah objek sengketa akan dilakukan setelah pinjaman di Bank BPR Lunas;
9. Bahwa dari keseluruhan harga tanah objek sengketa tersebut Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) tersebut baru dibayar sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) diserahkan kepada Bidan

Halaman 4 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG



Hartiningsih dan Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dibayar dengan mobil Nissan Terrano milik Agus Pujiantoro (Penggugat IV) dan diberikan kepada Bidan Hartiningsih, selanjutnya sisa pembayarannya dibayar dengan angsuran ke Bank BPR di Salatiga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

10. Bahwa jual beli tanah sengketa antara Para Penggugat dan Sadnam Mairin Khana (Almarhum) yang diwakili oleh Sadnam Mairin Khana dengan Turut Tergugat I (Hartiningsih) pada tahun 2011 di rumah Turut Tergugat (Hartingsih) telah dilakukan secara terang dan tunai. Yaitu pembelian dengan disaksikan oleh saksi-saksi dan juga dilakukan pembayaran tunai yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan dengan mobil Nissan Terrano milik Penggugat IV yang kesemuanya telah diterima oleh Turut Tergugat I (Hartiningsih). Bahwa ada kendala penandatanganan Akta Jual Beli dan baliknama sertifikat pada saat itu dikarenakan sertifikat tanah atas tanah objek sengketa masih terikat pinjaman di Bank BPR Salatiga. Oleh karena itu waktu itu disepakati oleh Para Penggugat, Almarhum Sadnam Mairin Khana dan Turut Tergugat I bahwa tanggungan pinjaman di Bank atas tanah objek sengketa menjadi tanggungan dari Para Penggugat dengan Almarhum Sadnam Mairin Khana selaku Pembeli;
11. Bahwa proses jual beli tersebut dilaksanakan pada tahun 2011 di rumah Turut Tergugat I (Hartiningsih), dan yang bertindak mewakili keluarga Para Penggugat adalah Almarhum Sadnam Mairin Khana sebagai Pembeli dan yang bertindak sebagai Penjual adalah Turut Tergugat I (Hartiningsih) dengan disaksikan oleh saksi SETYO WIBOWO dan saksi TAUFIK, Namun pada waktu itu dikarenakan jualbelihanyadidasariatas saling percaya/asaskepercayaan antara Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana dengan Turut Tergugat I (Hartiningsih) maka tidak ada bukti tertulisnya;
12. Bahwa setelah dilakukan proses jual beli tersebut danpembayaranselesai, maka terjadilah proses *levering*/penyerahan atas tanah objek sengketa dari Turut Tergugat I (Hartiningsih) kepada Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana;
13. Bahwa jelas proses jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana dengan Turut Tergugat I (Hartiningsih) adalah sah menurut hukum dikarenakan sudah dilakukan dengan terang dan tunai dan juga diikuti dengan *levering*/penyerahan atas tanah objek sengketa; Hal tersebut sesuai dengan bunyi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Putusan MA Nomor Register: 665 K / Sip / 1979 Tanggal 22 Juli 1980** : *“Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT”;*
- **Putusan Mahkamah Agung : tgl. 30-9-1975 No. 272. K/Sip/1974.**  
*“Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa Pengadilan Tinggi telah melanggar pasal 19 P.P. 10/1961 yakni sahnya jual beli tanah mutlak harus dibuktikan dengan suatu akte jual beli. tidak dapat dibenarkan, karena sudah dengan tepat dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi: bahwa perbuatan hukum jual beli sudah ada menurut hukum Adat, berdasarkan maksud dari para pihak yang diikuti dengan perbuatan-perbuatan nyata, antara lain tanah sudah diserahkan kepada penggugat dan penggugat telah pula membayar lunas seharga Rp. 48.320,- dan sudah pula menghadap Perbekel Sibang Gde mengutarakan maksudnya untuk menjual tanah tersebut dengan alasan mengaben Pan Manti. (oleh Pengadilan Negeri tuntutan penggugat agar dinyatakan Hukum sawah sengketa sah terjual kepada penggugat dengan harga Rp. 48.320,- ditolak atas pertimbangan, bahwa jual beli belum sampai mendapatkan akte, walaupun telah mendapat ijin dari Kantor Agraria tgl. 22 - 9 - 1962. oleh Pengadilan Tinggi diputuskan tanah sengketa sah terjual kepada penggugat).”*
- **Putusan Mahkamah Agung : tgl. 14-4-1973 No. 122 K/Sip/1973.***“Belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja.”*
- **Putusan Mahkamah Agung : tgl. 27-5-1975 No. 952 K/Sip/1974.***“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat - ic. - jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria.”*

Halaman 6 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG



- Putusan Mahkamah Agung : **tgl. 25-9-1975 No. 222 K/Sip/1974.** "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung; Pendapat Hakim pertama - bahwa karena jual beli tanah sengketa terjadi setelah berlakunya P.P. No. 10/1961 yaitu dalam tahun 1963, maka sahnya jual beli itu selain dari segi hukum Adat juga harus ditinjau dari segi P.P. tersebut; -tidak dapat dibenarkan; sahnya jual beli tanah sengketa dapat dinilai khusus dari segi hukum Adat."
- Putusan No. 126K/Sip/1976 tetanggal 4 April 1978; "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, Akte hanyalah suatu alat bukti";

14. Bahwa kemudian setelah menerima penyerahan tanah objek sengketa dan menguasai tanah objek sengketa tersebut, Almarhum Sadnam Mairin Khana dan Para Penggugat sepakat akan mendirikan usaha King Lounge Family Karaoke di Tanah objek sengketa tersebut. Bahwa kemudian dengan menggunakan uang sumbangan pihak keluarga tersebut, Almarhum Sadnam Mairin Khana dan Para Penggugat membangun bangunan King Lounge Family Karaoke;
15. Bahwa pembangunan tempat King Lounge Family Karaoke tersebut dengan menggunakan uang sisa pembayaran atas tanah obek sengketa yang merupakan sumbangan dari Para Penggugat, dan proses pembangunan tempat usaha King Lounge Family Karaoke tersebut dilakukan dengan pengawasan dari Almarhum Sadnam Mairin Khana bersama dengan Endang Sulistyowati (Penggugat VI);
16. Bahwa setelah bangunan King Lounge Family Karaoke selesai, maka sekitar tahun 2011 dibukalah usaha King Lounge Family Karaoke, dan sejak berdiri yang mengelola usaha King Lounge Family Karaoke adalah Penggugat VI (Endang Sulistyowati) yang bertindak sebagai orang yang ditunjuk oleh keluarga besar Para Penggugat untuk mengelola usaha King Lounge Family Karaoke dan dia bertindak sebagai Kasir yang mengelola keuangan dari usaha King Lounge Family Karaoke;
17. Bahwa kemudian uang hasil King Lounge Family Karaoke dikumpulkan oleh Penggugat VI (Endang Sulistyowati) dan dipergunakan untuk mengangsur pinjaman di Bank BPR perbulan demi pelunasan pembelian tanah objek sengketa tersebut;
18. Bahwa selama usaha King Lounge Family Karaoke berdiri, Almarhum Sadnam Mairin Khana karena sering keluar kota, maka Almarhum Sadnam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mairin Khana hanya beberapa hari saja dalam sebulan menunggu usaha King Lounge Family Karaoke dan yang setiap hari menunggu atau mengelola usaha King Lounge Family Karaoke adalah Penggugat VI dan terkadang Para Penggugat secara bergantian;

19. Bahwa selama usaha King Lounge Family Karaoke berdiri tahun 2011 sampai dengan Almarhum Sadnam Mairin Khana meninggal dunia tahun 2014, Tergugat Neni Hastuti tidak pernah ikut mengurus atau mengelola usaha King Lounge Family Karaoke;
20. Bahwa sekitar bulan Agustus 2013, dikarenakan ada perkembangan usaha yang menjanjikan dari King Lounge Family Karaoke yang cukup bagus, keluarga Para Penggugat sepakat akan mengembangkan usaha King Lounge Family Karaoke agar lebih besar lagi dan dengan harapan mendapatkan keuntungan yang lebih besar lagi; maka keluarga sepakat untuk memperbesar usaha King Lounge Family Karaoke, namun sisa hasil usaha atau keuntungan yang didapatkan oleh King Lounge Family Karaoke belum dapat dipergunakan untuk mengembangkan usaha tersebut karena masih dipergunakan untuk mencicil pinjaman kekurangan pembelian tanah objek sengketa di Bank BPR;
21. Bahwa kemudian karena uang dari usaha King Lounge Family Karaoke tidak ada untuk pengembangan usaha, maka Penggugat IV (Agus Pujiantoro) yang pada saat itu mempunyai kelebihan uang maka modal untuk memperbesar usaha King Lounge Family Karaoke mempergunakan uang dari Penggugat IV;
22. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Agustus 2013 Agus Pujiantoro (Penggugat IV) membelikan 3 (tiga) seperangkat sound system karaoke lengkap dengan komputer set sebesar RP. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagai modal tambahan demi perkembangan usaha keluarga King Lounge Family Karaoke;
23. Bahwa sekira tahun 2011 hubungan keluarga antara Almarhum Sadnam Mairin Khana dan Neni Hastuti tidak baik sehingga mereka pisah rumah. Pada tahun 2012, Almarhum Sadnam Mairin Khana tinggal di Wonosobo sedangkan Tergugat Neni Hastuti tidak diketahui dimana tinggalnya dan anak dari mereka diasuh oleh pihak keluarga Almarhum Sadnam Mairin Khana;
24. Bahwa kemudian pada tahun 2013 Almarhum Sadnam Mairin Khana diduga tersangkut kasus Narkoba dan menjadi buronan Polisi. Dan kemudian Almarhum Sadnam melarikan diri ke luar kota Wonosobo, dan akhirnya pada 6 Januari 2014 Sadnam Mairin Khana meninggal dunia di Jakarta;

Halaman 8 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG





25. Bahwa setelah Almarhum Sadnam Mairin Khana meninggal dunia pada tanggal 6 Januari 2014, tidak berapa lama dari itu Tergugat meminta pengelolaan atas King Lounge Family Karaoke dari Para Penggugat, namun Para Penggugat tidak bersedia menyerahkan pengelolaan King Lounge Family Karaoke kepada Tergugat karena Para Penggugat menyatakan bahwa King Lounge Family Karaoke adalah usaha keluarga yang didirikan dengan uang patungan atau sumbangan dari Para Penggugat;
26. Bahwa sejak Almarhum Sadnam Mairin Khana melarikan diri tersebut, usaha King Lounge Family Karaoke tetap dikelola oleh Para Penggugat khususnya Endang Sulistyowati (Penggugat VI) sebagai orang yang ditunjuk untuk mengelolanya dan sampai dengan Sadnam Mairin Khana meninggal dunia pun, usaha King Lounge Family Karaoke dikelola oleh Para Penggugat khususnya Endang Sulistyowati (Penggugat VI) sebagai orang yang ditunjuk untuk mengelolanya sampai dengan pengelolaan King Lounge Family Karaoke diambil alih oleh Tergugat.
27. Bahwa setelah beberapa kali terjadi perselisihan antara Para Penggugat dan Tergugat mengenai pengelolaan usaha King Lounge Family Karaoke dan belum ada titik temunya, peristiwa tersebut bertepatan dengan musibah yang dialami oleh Penggugat IV (Agus Pujiantoro) yaitu sedang menjalani proses pidana kasus proyek dan ditahan di Semarang, maka konsentrasi keluarga Para Penggugat lebih kepada kasus yang sedang dialami salahsatu anggota keluarganya;
28. Bahwa momen atau kejadian tersebut dipergunakan oleh Tergugat untuk kembali meminta pengelolaan King Lounge Family Karaoke dari Para Penggugat, dan akhirnya dengan bantuan teman-temannya (orang yang diduga anggota Kepolisian atau Anggota TNI dengan perawakan kekar dan rambut cepak-cepak), Tergugat dengan paksa mengambil alih pengelolaan usaha King Lounge Family Karaoke dari Para Penggugat dan akhirnya Tergugat berhasil mengambil alih paksa pengelolaan King Lounge Family Karaoke dari Para Penggugat (waktu itu di objek sengketa dituggui oleh Elis/Endang Sulistyowati/Penggugat VI) dan para Karyawan;
29. Bahwa setelah Tergugat berhasil mengambil alih pengelolaan usaha King Lounge Family Karaoke dari Para Penggugat kemudian Tergugat tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat telah melakukan pelunasan pinjaman di Bank BPR Salatiga atas kekurangan pembelian tanah yang terletak di Kampung Godean Rt. 04 Rw. 05 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo dengan sertifikat hak milik No. 1394 seluas 77 M2 (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti) yang



merupakan tanah yang digunakan untuk usaha King Lounge Family Karaoke tersebut dari Hartiningsih (Turut Tergugat I);

30. Bahwa kemudian dalam proses pelunasan tersebut, Tergugat mendatangi Turut Tergugat I (Hartiningsih) dan meminta tolong kepada Turut Tergugat I agar bersedia datang ke Kantor Notaris **untuk sekedar pengesahan saja** atas proses jual beli tanah yang dilakukan pada tahun 2011, dan kemudian Turut Tergugat I karena benar tanahnya sudah dibeli oleh keluarga Sadnam Mairin Khana dan Neni Hastuti adalah istri dari Almarhum Sadnam Mairin Khana dan Turut Tergugat I tidak menaruh curiga sedikitpun jika akhirnya akan timbul sengketa antara Neni Hastuti dengan Keluarga Almarhum Sadnam Mairin Khana, maka Turut Tergugat I bersedia datang ke kantor Notaris untuk menandatangani Akta Jual beli atas tanah objek sengketa dan kemudian Tergugat dan Turut Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli Nomor 186/2015, tertanggal 09 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris YENNY IKA PUTRI HARDIYANIWATI, SH (Turut Tergugat II);
31. Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual beli Nomor 186/2015, tertanggal 09 Maret 2015 tersebut, Badan Pertanahan Nasional Wonosobo (Turut Tergugat III) kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Milik nomor 1394, surat ukur tanggal 28 Desember 1999, Nomor : 71/BPN/1999 (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti);
32. Bahwa setelah Penggugat V (Agus Pujiantor) selesai menjalani proses pidana yaitu sekitar tahun 2015, keluarga Para Penggugat kembali menemui Tergugat Neni Hastuti dengan tujuan untuk musyawarah mengenai tanah sengketa dan usaha King Lounge Family Karaoke, namun hal tersebut tidak berhasil bahkan sempat terjadi perselisihan dan percekocokan antara Tergugat dengan Para Penggugat sehingga usaha King Lounge Family Karaoke sempat dihentikan pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 dan didepan pintu King Lounge Family Karaoke ditulis “tanah sengketa”;
33. Bahwa dalam proses musyawarah tersebut Para Penggugat sangat terkejut karena mengetahui bahwa pinjaman di Bank atas tanah sengketa sudah dilunasi dan sertifikat hak milik sudah berpindah nama dari Hartiningsih (Turut Tergugat I) menjadi nama Tergugat (Neni Hastuti);
34. Bahwa setelah mengetahui sertifikat telah balik nama ke Neni Hastuti maka Para Penggugat mendatangi Hartiningsih (Turut Tergugat I), untuk menanyakan “Kenapa kok Turut Tergugat I menjual lagi tanah objek sengketa kepada Tergugat pada tahun 2015 kepada Neni Hastuti?” dan atas pertanyaan tersebut Hartingsih (Turut Tergugat I) memberikan jawaban



*"saya tidak menjual dua kali, saya hanya menjual satu kali saja pada tahun 2011 kepada keluarga Sadnam Mairin Khana, dan pada tahun 2015 saya diminta oleh Neni Hastuti untuk **sekedar pengesahan pembelian tanah King** pada tahun 2011 yang lalu, ya akhirnya saya nurut saja karena memang benar pada tahun 2011 tanah saya sudah dibeli oleh keluarga Satnam Mairin Khana dan saya sudah menerima pembayarannya dengan uang Rp. 200.000.000,- dan mobil Nissan Terrano milik Agus Pujiantoro, sedangkan sisanya masih terikat dengan kredit di Bank. Bahwa dari uraian peristiwa tersebut jelas bahwa Tergugat Neni Hastuti mengelabui atau melakukan tipu muslihat kepada Turut Tergugat I (Hartiningsih) seolah-olah melakukan pengesahan jual beli yang dilakukannya dengan keluarga Para Penggugat pada tahun 2011 agar Turut Tergugat bersedia menandatangani Akta Jual Beli atas tanah objek sengketa . Bahwa dengan adanya fakta tersebut, para Penggugat kemudian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Wonosobo dalam perkara Nomor : 6/Pdt.G/2016/PN.Wsb dan kemudian diputuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;*

35. Bahwa setelah mengetahui gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, kemudian tidak lama setelah itu (sekira 1 bulan) setelah putusan perkara No. 6/Pdt.G/2016/PN/Wsb, Tergugat telah menyewakan tanah dan bangunan objek sengketa kepada seseorang yaitu Joni Iskandar (Turut Tergugat IV) dengan membuka kembali usaha King Lounge Family Karaoke tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat;

36. Bahwa dalam persidangan perkara Nomor : 6/Pdt.G/2016/PN.Wsb, terungkap :

Dalam Jawaban Tergugat bahwa :

- Tergugat I melakukan perjanjian jual beli dengan Penjual yaitu Nyonya Hartiningsih yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dan kemudian didaftarkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI;

Dalam Gugatan Rekonpensi Tergugat bahwa :

- Penggugat I dalam Rekonpensi adalah merupakan pemilik dan penguasa sah tanah obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dan kemudian didaftarkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI (Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat I dalam Rekonpensi ).



Bahwa dasar kepemilikan atau alas hak yang digunakan oleh Tergugat sebagai pemilik dari tanah objek sengketa adalah Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dan kemudian didaftarkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti);

Bahwa berdasarkan fakta yang yang tidak dapat disangkal oleh Tergugat, bahwa tanah dan bangunan objek sengketa yang dipergunakan untuk usaha King Lounge Family Karaoke sudah ada sebelum tanggal 9 Maret 2015 (berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015), karena usaha King Lounge Family Karaoke sudah berjalan sejak sekira tahun 2011;

Lha terus kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa yang digunakan untuk usaha King Lounge Family Karaoke sebelum tahun tanggal 9 Maret 2016 itu milik siapa??Milik siapakah? Padahal nyata-nyata dibeli secara mengansur oleh keluarga Almarhum Sadnam Mairin Khana dengan uang sumbangan dari Para Penggugat dan dikelola oleh Para Penggugat bersama-sama dengan Almarhum Sadnam Mairin Khana;

Sungguh sangat aneh dan mengherankan bagi Para Penggugat, usaha King Lounge Family Karaoke sudah berjalan dan menghasilkan banyak uang sejak tahun 2011 untuk mencicil pinjaman di Bank atas pembelian tanah objek sengketa dan selama itu juga usaha King Lounge Family Karaoke dikelola oleh Para Penggugat bersama Almarhum Sadnam Mairin Khana namun tiba-tiba setelah Sadnam Mairin Khana meninggal dunia, Tergugat mengklaim bahwa itu adalah tanah dan bangunan miliknya (dengan Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015);

Bahwa selain akta jual beli tersebut, Tergugat mendasarkan kepemilikan tanah objek sengketa adalah dengan kwitansi pembayaran atas sebidang tanah objek sengketa tertanggal 9 Maret 2015 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), wah sangat murah sekali dan tidak masuk akal dengan harga segitu. Pada tahun 2011 saja, tanah tersebut dibeli keluarga Para Penggugat dengan kesepakatan harga Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah), masak di tahun 2015 tanah yang sama, dan sudah dibangun bangunan diatasnya serta ada usaha King Lounge Family Karaoke harganya hanya Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)????Bahwa harga pasaran dari tanah dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan objek sengketa adalah sekitar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Bahwa atas dasar fakta tersebut, kami dari Para Penggugat memberikan **TANTANGAN** kepada Tergugat, :

- **Kami Para Penggugat tidak akan mengajukan gugatan lagi kepada Tergugat atas tanah objek sengketa kepada Tergugat dan bersedia mencabut gugatan ini APABILA** Tergugat mampu membuktikan adanya bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa atas nama Tergugat baik dengan surat-surat maupun saksi-saksi pada tahun 2011 yaitu ketika tanah objek sengketa dibeli dari Bidan Hartiningsih (belum ada bangunannya), atau ketika bangunan King Laounge Family dibangun, atau ketika pertama kali King Lounge Karaoke dibuka pada tahun 2011 atau juga bukti kepemilikan tanah ketika Sadnam Mairin Khana masih hidup dan juga darimana uang untuk membeli tanahnya, untuk membangun bangunan King Lounge Family Karaoke dan untuk membuka usaha King Lounge Karaoke???
- **Kami Yakin ga akan bisa!!!!**

37. Bahwa Para Penggugat berusaha mengetuk pintu hati Majelis Hakim Yang Mulia dan mengungkapkan fakta yang sebenarnya mengenai tindakan dan perilaku dari Tergugat yang kami nilai kurang elok, yaitu sebelum Almarhum Sadnam Mairin meninggal dunia terutama sejak Tergugat dengan Almarhum Sadnam Mairin Khana pisah rumah, Tergugat sebagai istri dari Almarhum Sadnam Mairin Khana dan sebagai seorang Ibu dari anaknya XENA AMIRA HANAN bersikap acuh tak acuh dan tidak peduli terhadap suami dan anaknya, karena sejak pisah rumah antara Almarhum Sadnam Mairin Khana dan Tergugat hidup sendiri-sendiri bahkan karena Almarhum Sadnam Mairin Khana stress akibat hal tersebut, sampainya tersangkut narkoba dan menjadi buronan polisi tanpa perhatian seorang istri (Tergugat). Dan sejak pisah rumah tersebut, sikap Tergugat terhadap anaknya XENA AMIRA HANAN yang merupakan cucu dan keponakan dari Para Penggugat, Tergugat sangat acuh dan tidak perhatian terhadap anaknya, karena sejak pisah rumah tersebut anaknya XENA AMIRA HANAN tinggal bersama Penggugat I dan Penggugat II dan disekolahkan oleh keluarga Para Penggugat;

Demikian juga sikap Tergugat sejak pertama kali berdiri tahun 2011, terhadap usaha keluarga King Lounge Family Karaoke yang dikelola oleh Para Penggugat bersama dengan Almarhum Sadnam Mairin Khana,

Halaman 13 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG





Tergugat juga acuh dan tidak perhatian terhadap usaha keluarga tersebut, menjaga atau menunggui usaha King Lounge Family Karaoke atau sekali-kali menengoknya atau bahkan sekedar menanyakan bagaimana usaha King Lounge Family Karaoke apakah untung atau rugi, hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;

Namun setelah suaminya Almarhum Sadnam Mairin Khana meninggal dunia, Tergugat baru berkeinginan dan berambisi untuk meminta tanah dan bangunan objek sengketa, sungguh sangat menyakitkan bagi kami Para Penggugat, kami sudah kehilangan anak dan adik, sekarang harta kami juga mau diambil;

Bahwa selian daripada itu, setelah Sadnam Mairin Khana meninggal dunia, anaknya masih diasuh dan disekolahkan oleh Para Penggugat, dan Tergugat tidak berani datang kerumah kami Para Penggugat, namun kemudian Tergugat mengambil anaknya yang sedang sekolah dan kemudian dibawa pergi begitu saja tanpa pamit kepada kami Para Penggugat, sungguh sangat menyakitkan bagi kami Para Penggugat;

Oleh karena itu, sungguh sangat masuk akal gugatan ini dikarenakan perilaku-perilaku Tergugat yang awalnya acuh dan tidak perhatian baik terhadap suami, anak dan usaha King Lounge Family Karaoke, namun setelah Almarhum Sadnam Mairin Khana meninggal dunia, Tergugat baru berambisi untuk mengambil semuanya dari kami Para Penggugat;

38. Harapan kami, Majelis Hakim dalam perkara ini berkenan memberikan putusan provisi dalam perkara ini dengan alasan :

- Tergugat memegang sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa, sehingga dikhawatirkan Tergugat dapat berbuat sesuatu terhadap objek sengketa yang sangat berpotensi merugikan kepentingan Para Penggugat;
- Perilaku Tergugat yang telah mengalihkan pengelolaan objek sengketa yaitu perilaku Tergugat yang menyewakan objek sengketa kepada Turut Tergugat IV sekira 1 (satu) bulan setelah perkara yang dahulu No. 6/Pdt.G/2016/PN.Wsb dinyatakan tidak dapat diterima;
- Untuk mencegah Tergugat mengalihkan pengelolaan objek sengketa kepada pihak lain lagi, selain itu juga mencegah Tergugat mengalihkan kepemilikan atas objek sengketa kepada pihak lain ataupun menjaminkan sertifikat objek sengketa kepada pihak lain (Bank) sebagai jaminan hutang, sehingga perbuatan-perbuatan Tergugat seperti itu akan menambah kerugian bagi Para Penggugat;



- Serta gugatan ini diajukan dengan dasar-dasar dan alasan-alasan yang sangat legal dan rasional serta bukti-bukti yang sempurna, serta demi gugatan ini tidak sia-sia, maka kami memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan provisi dengan menyatakan bahwa objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1394/Luas 77 M2 (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti), yang terletak di Kampung Godean Rt 04 Rw 05 Kelurahan Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah H.Nafir
- Selatan : Rumah Bah Topeng / Bpk Handoko
- Barat : Jalan Raya Wonosobo – Banjarnegara
- Timur : Tanah Ibu Khotijah

DALAM KEADAAN STATUS QUO atau tidak boleh dikelola oleh kedua belah pihak ataupun pihak lainnya apalagi dialihkan kepemilikannya kepada Pihak Ketiga atau dijaminkan ke Bank sebagai jaminan hutang sampai adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

39. Bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dihadapan Turut Tergugat II tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

40. Bahwa dikarenakan Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dilakukan dengan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah sepantasnya Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

41. Bahwa perbuatan Turut Tergugat II telah membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

42. Bahwa dikarenakan Akta Jual Beli Nomor : 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dibuat dengan melawan hukum tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat maka sudah sepatutnya Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

43. Bahwa perbuatan Turut Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama NENI HASTUTI dengan dasar Akta Jual Beli Nomor : 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 yang dilakukan dengan melawan hukum dan tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat, maka perbuatan Turut Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

44. Bahwa perbuatan Tergugat mengambil alih, menguasai dan menyewakan tanah dan bangunan King Lounge Family Karaoke diatas tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat IV tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

45. Bahwa perbuatan Turut Tergugat IV yang telah menyewa tanah dan bangunan King Lounge Family Karaoke serta menjalankan usaha King Lounge Family Karaoke tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

46. Bahwa dikarenakan sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat IV dengan cara melawan hukum, maka sudah sepatutnya sewa antara Tergugat dengan Turut Tergugat IV atas tanah objek perkara adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

47. Bahwa dengan dasar-dasar dan alasan-alasan yang sangat legal dan rasional sebagaimana tersebut diatas serta dikuatkan dengan bukti-bukti yang sempurna, maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan sah jual beli tanah objek sengketa pada tahun 2011 antara Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana yang diwakili oleh Sadnam Mairin Khana dengan Turut Tergugat I (Hartiningsih) dan menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan objek sengketa serta menghukum Tergugat, Turut Tergugat IV atau siapapun juga yang mendapat hak daripadanya atas tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1394 / Luas 77 M2 (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti), yang terletak di Kampung Godean Rt 04 Rw 05 Kelurahan Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban, syarat apapun juga dan kalau diperlukan dengan bantuan alat negara;

48. Bahwa gugatan ini diajukan dengan dasar-dasar dan alasan-alasan yang sangat legal dan rasional serta bukti-bukti yang sempurna, serta demi gugatan ini tidak sia-sia, maka kami memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan sita jaminan atas tanah objek sengketa : sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1394 / Luas 77 M2 (dahulu an. Hartiningsih

Halaman 16 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/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)

Halaman 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sekarang an. Neni Hastuti), yang terletak di Kampung Godean Rt 04 Rw 05 Kelurahan Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah H.Nafir
- Selatan : Rumah Bah Topeng / Bpk Handoko
- Barat : Jalan Raya Wonosobo – Banjarnegara
- Timur : Tanah Ibu Khotijah

49. Bahwa sangat tidak berlebihan apabila Para Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

50. Bahwa karena gugatan PENGUGAT ini didasarkan oleh suatu alat-alat bukti yang sempurna, maka cukup beralasan supaya gugatan PENGUGAT dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski TERGUGAT dan/atau PARA TURUT TERGUGAT melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi.

51. Bahwa untuk menjamin agar terjadinya pelaksanaan atas putusan dalam perkara *a quo* mohon agar diberikan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari terhitung untuk setiap keterlambatan mulai tanggal putusan perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo berkenan memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

Menyatakan tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1394 / Luas 77 M2 (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti), yang terletak di Kampung Godean Rt 04 Rw 05 Kelurahan Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah H.Nafir
- Selatan : Rumah Bah Topeng / Bpk Handoko
- Barat : Jalan Raya Wonosobo – Banjarnegara
- Timur : Tanah Ibu Khotijah

DALAM KEADAAN STATUS QUO atau tidak boleh dikelola oleh kedua belah pihak ataupun pihak lainnya apalagi dialihkan kepemilikannya kepada Pihak Ketiga atau dijaminkan ke Bank sebagai jaminan hutang sampai adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

## DALAM POKOK PERKARA :

### PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGUGAT untuk seluruhnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah jual beli tanah objek sengketa antara Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana dengan Turut Tergugat I pada tahun 2011;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah OBYEK SENGKETA.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dihadapan Turut Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat II telah membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat mengambil alih, menguasai dan menyewakan tanah dan bangunan King Lounge Family Karaoke diatas tanah objek sengketa tanpa seijin dan sepengetahun Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI yang terletak di Kampung Godean Rt 04 Rw 05 Kelurahan Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat IV yang telah menyewa tanah dan bangunan King Lounge Family Karaoke serta menjalankan usaha King Lounge Family Karaoke tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Menyatakan sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat IV atas tanah objek perkara adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
12. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat IV atau siapapun juga yang mendapat hak daripadanya atas tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1394 / Luas 77 M2 (dahulu an. Hartiningsih dan

Halaman 18 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG





sekarang an. Neni Hastuti), yang terletak di Kampung Godean Rt 04 Rw 05 Kelurahan Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban, syarat apapun juga dan kalau diperlukan dengan bantuan alat negara;.

13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1394 / Luas 77 M2 (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti), yang terletak di Kampung Godean Rt 04 Rw 05 Kelurahan Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten WSonosobo, dengan batas-batas :
  - Utara : Tanah H.Nafir
  - Selatan : Rumah Bah Topeng / Bpk Handoko
  - Barat : Jalan Raya Wonosobo – Banjarnegara
  - Timur : Tanah Ibu Khotijah
15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding atau kasasi (*uitverbaarbijvoraad*);
16. Menghukum TERGUGAT untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari dihitung untuk setiap hari keterlambatan mulai tanggal putusan perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
17. Membebaskan biaya perkara ini secara tanggung renteng kepada Tergugat dan Turut Tergugat.

**SUBSIDAIR :**

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Membaca, jawaban Tergugat sekarang Pembanding sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI.**

01. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan menolak Gugatan dari Para Penggugat dan seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana disampaikan melalui Kuasa Hukumnya tanggal 12 Januari 2017 yang diajukan pada persidangan Pengadilan Negeri Wonosobo, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
02. Bahwa dalam perihal Gugatan perkara *a quo* telah tidak ada konsekwensi materi Gugatan yang hanya menyebutkan Gugatan Perdata adalah menunjukkan ketidakpastian dan ketidakjelasan tentang Materi Gugatan oleh Para Penggugat sehingga Gugatan yang demikian adalah **tidak jelas dan kabur atau OBSCUUR LIBEL.**



03. Bahwa pada posita angka 1 dalam redaksional Gugatan tertulis frase kalimat yang berbunyi “ **pernah hidup.....dst.....**” yang menurut ketatabahasa Indonesia berkonotasi “**pada saat ini telah mati**” padahal yang dimaksudkan adalah eksistensi suami istri SUROTO dan ENDANG WARINGIN yang berposisi sebagai PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam perkara a quo.

Pengertiannya kemudian menurut hukum dari Penggugat I dan Penggugat II adalah berarti yang bersangkutan masih hidup. Dengan demikian hal tersebut menjadikan suatu surat gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah tidak jelas, kabur atau OBSCUR LIBEL.

04. Bahwa dalam posita angka 11 dari Gugatan Para Penggugat tertulis bahwa “ *proses jual beli tersebut dilaksanakan pada tahun 2011 di rumah Turut Tergugat I (Hartiningsih), dan yang bertindak mewakili keluarga Para Penggugat adalah Almarhum Sadnam Mairin Khana sebagai Pembeli dan yang bertindak sebagai Penjual adalah Turut Tergugat I (Hartiningsih) dengan disaksikan oleh saksi SETYO WIBOWO dan saksi TAUFIK, Namun pada waktu itu dikarenakan jual beli hanya didasari atas saling percaya/asas kepercayaan antara Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana dengan Turut Tergugat I (Hartiningsih) maka tidak ada bukti tertulisnya;*

Bahwa dengan tidak adanya bukti tertulisnya adalah menjadikan sebuah perbuatan hukum tidak sempurna. Padahal perbuatan hukum tersebut harus di dasarkan pada Legal Standing yang berkekuatan yuridis sosiologis dan yuridis empiris. Sehingga ketika sebuah gugatan perdata yang bermakna melegalkan sebuah perjanjian dalam hal ini perjanjian jual beli maka data serta fakta hukum harus ada secara signifikan.

05. Bahwa dalam posita angka 12 disebutkan bahwa : “*Bahwa setelah dilakukan proses jual beli tersebut dan pembayaran selesai, maka terjadilah proses levering/penyerahan atas tanah objek sengketa dari Turut Tergugat I (Hartiningsih) kepada Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana;*

Bahwa dalam posita tersebut disebutkan telah ada levering atas tanah obyek sengketa dari Hartiningsih (Turut Tergugat I) kepada Para Penggugat dan almarhum Sadnam Mairin Khana. Sementara dalam posita sebelumnya yaitu posita angka 6,7,8,9 dan 10 disebutkan bahwa ada sumbangan dari Para Penggugat, dst.

Telah terjadi suatu keadaan hukum yang tidak jelas, kabur dan



obscur libel yaitu sebenarnya siapakah yang menjadi pihak Pembeli ?

Para Penggugat ataukah Almarhum Sadnam Mairin Khana ?

Dalam arti formal dan materiil adalah berbeda, dalam arti formal Sadnam Mairin Khana tetapi materiil nya Para Penggugat. Jadi leveringnya kepada siapa? Oleh karenanya Gugatan sebagaimana tersebut dalam Gugatan Para Penggugat adalah tidak jelas, kabur atau OBSCUR LIBEL.

Berdasarkan argumentasi Eksepsi tersebut di atas, maka dengan demikian kami selaku Kuasa Hukum dari Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk selayaknya dan menurut hukum memberikan **Putusan Sela** sebagai berikut :

- Menyatakan Secara Hukum Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard/NO).

## II. DALAM KONPENSI.

01. Bahwa perihal yang telah Tergugat sampaikan dalam EKSEPSI mohon terbaca kembali dan termasuk pula dalam Konpeni ini serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan ( sistemik-yuridis ).
02. Bahwa Tergugat menolak secara tegas semua dalil Gugatan dari Para Penggugat ( Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) kecuali yang secara tegas diakuinya menurut hukum.
03. Bahwa terhadap dalil **posita angka 1** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar** sebab menurut ketatabahasaan Indonesia berkonotasi pada saat ini “ telah mati” padahal yang dimaksudkan adalah eksistensi suami istri SUROTO dan ENDANG WARINGIN yang berposisi sebagai PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam perkara a quo.
04. Bahwa terhadap dalil **posita angka 2** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) secara umum sudah diketahui secara hukum bahwa di Kampung Karang Luhur Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo hidup suami istri yang bernama Sadnam Mairin Khana dan Neni Hastuti, dikaruniai seorang anak yang bernama XENA AMIRA HANAN berumur 7 tahun.
05. Bahwa terhadap dalil **posita angka 3** Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** , sebab dalil posita angka 3 kalau memang benar adalah hal yang sangat baik dalam sebuah keluarga saling bantu membantu dan bergotong royong, namun faktanya rumah tangga almarhum Sadnam



Mairin Khana dan Tergugat biasa-biasa saja sebagaimana layaknya sebuah rumah tangga yang baru dibangun.

06. Bahwa terhadap dalil **posita angka 4** gugatan Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) adalah **tidak benar dan harus ditolak** karena menurut Tergugat rumah tangganya dengan almarhum Sadnam Mairin Khana biasa – biasa saja, wajar bila ada kesulitan apalagi masalah ekonomi bisa teratasi.

Bahwa terhadap dalil **posita angka 5** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) adalah **tidak benar dan harus ditolak**, karena sepengetahuan Tergugat tidak pernah ada pengumpulan modal usaha dan rumah tangga Tergugat biasa-biasa saja.

07. Bahwa terhadap dalil **posita angka 6** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) adalah **tidak benar dan harus ditolak** karena itu adalah rekayasa dari Para Penggugat saja demi menguasai harta milik almarhum Sadnam Mairin Khana.

08. Bahwa terhadap dalil **posita angka 7** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab sewaktu almarhum Sadnam Mairin Khana masih hidup tidak pernah ada cerita sebagaimana Para Penggugat dalilkan apalagi tentang modal usaha.

09. Bahwa terhadap dalil **posita angka 8** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab sepanjang Tergugat hidup berumah tangga dengan almarhum Sadnam Mairin Khana tidak pernah ada sumbangan modal dari Para Penggugat apalagi untuk membeli tanah dengan ibu Hartiningsih (Turut Tergugat I), justru hanya Tergugat dan almarhum Sadnam Mairin Khana yang melakukan jual beli dengan Nyonya Hartiningsih yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dan kemudian didaftarkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI yang sah dan sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sehingga dengan demikian perbuatan hukum Tergugat adalah merupakan perbuatan legal serta konstitusional.

10. Bahwa terhadap dalil **posita angka 9** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab Kepemilikan Tanah obyek sengketa yang melakukan transaksi jual beli adalah Tergugat, terkait dalil posita dari



Para Penggugat sebagaimana dalam posita angka 9 silahkan dibuktikan dalam proses pembuktian nanti.

11. Bahwa terhadap dalil **posita angka 10** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V dan VI) **adalah tidak benar dan harus ditolak**, sebab yang melunasi kekurangan jual beli dengan Turut Tergugat I adalah Tergugat sehingga kemudian dibuatlah akta jual beli dengan Turut Tergugat I.
12. Bahwa terhadap dalil **posita angka 11** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak**, sebab dengan tidak adanya bukti tertulisnya adalah menjadikan sebuah perbuatan hukum tidak sempurna. Padahal perbuatan hukum tersebut harus di dasarkan pada Legal Standing yang berkekuatan yuridis sosiologis dan yuridis empiris. Sehingga ketika sebuah gugatan perdata yang bermakna melegalkan sebuah perjanjian dalam hal ini perjanjian jual beli maka data serta fakta hukum harus ada secara signifikan.
13. Bahwa terhadap dalil **posita angka 12** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab perlu dipertanyakan proses leveringnya kapan dan kepada siapa? Dalam arti formal dan materiil adalah berbeda, dalam arti formal Sadnam Mairin Khana tetapi materiil nya Para Penggugat. Jadi leveringnya kepada siapa?
14. Bahwa terhadap dalil **posita angka 13** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah untuk Yurisprudensi secara hukum adalah suatu aturan hukum yang tentunya harus dipatuhi namun sebatas yang dilakukan dengan terang tunai dan jelas.**

Bahwa prosesi Jual Beli atas tanah ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 1394 seluas l.k. 77 m2. Atas nama Neni Hastuti – yang dalam perkara a quo disebut tanah obyek sengketa – antara Para Penggugat dengan Hartiningsih (Turut Tergugat 1) pada tahun 2011 adalah tidak sah menurut hukum, sebab :

- Jual Beli sebidang tanah tersebut di atas tidak dilakukan secara terang dan tunai dikarenakan masih adanya sebagian harga dari sebidang tanah tersebut yang belum dibayarkan oleh Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana sebagai pembeli kepada Hartiningsih sebagai penjual.





- Jual Beli sebidang tanah tersebut di atas tidak dilakukan secara terang dan tunai dikarenakan sebagian harga yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat dan Sadnam Mairin Khana sebagai pembeli kepada Hartiningsih sebagai penjual tidak berupa uang ( baik giral maupun kartal ) an sich, tetapi dengan wujud benda bergerak yaitu sebuah mobil.
- Jual Beli sebidang tanah tersebut di atas tidak dilakukan secara terang dan tunai dikarenakan tidak adanya bukti tertulis baik otentik maupun di bawah tangan yang bernilai menurut hukum.
- Jual Beli sebidang tanah tersebut di atas tidak dilakukan secara terang dan tunai sehingga proses serah terima/ levering tanah adalah tidak sah menurut hukum.

15. Bahwa terhadap dalil **posita angka 14** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) yang menyatakan setelah menerima penyerahan tanah obyek sengketa dari Turut Tergugat I kemudian Para Penggugat menguasainya **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab proses jual beli yang dilakukan para pihak tersebut di atas adalah belum lunas dikarenakan masih adanya sejumlah uang pembelian yang belum dibayarkan.

Dan semua orang dan atau khalayak umum mengetahuinya bahwa Sadnam Mairin Khana mempunyai usaha King Lounge Family Karaoke yang terletak di Kampung Godean RT 04 RW 05 di Kelurahan Wonolelo, Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo.

16. Bahwa terhadap dalil **posita angka 15** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab Pembangunan usaha King Lounge Family Karaoke dilakukan oleh Tergugat bersama –sama dengan almarhum suaminya yaitu Sadnam Mairin Khana.

17. Bahwa terhadap dalil **posita angka 16** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak sebab** usaha King Lounge Family Karaoke dilakukan oleh Tergugat bersama –sama dengan almarhum suaminya yaitu Sadnam Mairin Khana.

18. Bahwa terhadap dalil **posita angka 17** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak sebab** usaha King Lounge Family Karaoke dilakukan oleh Tergugat bersama –sama dengan almarhum suaminya yaitu Sadnam Mairin Khana.



19. Bahwa terhadap dalil **posita angka 18** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab yang mengelola usaha King Lounge Family Karaoke dilakukan oleh Tergugat bersama –sama dengan almarhum suaminya yaitu Sadnam Mairin Khana.
20. Bahwa terhadap dalil **posita angka 19** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab yang mengelola usaha King Lounge Family Karaoke dilakukan oleh Tergugat bersama –sama dengan almarhum suaminya yaitu Sadnam Mairin Khana
21. Bahwa terhadap dalil **posita angka 20** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab yang mengelola usaha King Lounge Family Karaoke dilakukan oleh Tergugat bersama –sama dengan almarhum suaminya yaitu Sadnam Mairin Khana
22. Bahwa terhadap dalil **posita angka 21** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab yang mengelola usaha King Lounge Family Karaoke dilakukan oleh Tergugat bersama –sama dengan almarhum suaminya yaitu Sadnam Mairin Khana.
23. Bahwa terhadap dalil **posita angka 22** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab yang membeli perlengkapan sound system karaoke adalah Tergugat.
24. Bahwa terhadap dalil **posita angka 23** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab justru Sadnam Mairin Khana yang terlibat masalah hukum sehingga pergi meninggalkan Tergugat dan anaknya.
25. Bahwa terhadap dalil **posita angka 24** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah benar** karena memang demikian halnya fakta hukumnya.
26. Bahwa terhadap dalil **posita angka 25** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab usaha King Lounge Family Karaoke dilakukan oleh Tergugat bersama –sama dengan almarhum suaminya yaitu Sadnam Mairin Khana.
27. Bahwa terhadap dalil **posita angka 26** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII ) **adalah tidak benar dan**



**harus ditolak sebab** Tergugat tidak pernah mengambil alih usaha tersebut karena memang dari awal sudah dilakukan secara bersama-sama dengan almarhum suaminya.

28. Bahwa terhadap dalil **posita angka 27** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab justru Para Penggugat sendirilah yang menganggap terjadi perselisihan karena dari awal usaha tersebut telah dikelola oleh Tergugat dan almarhum suaminya.

29. Bahwa terhadap dalil **posita angka 28** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak sebab** sebagaimana sudah kami jelaskan diatas bahwa usaha tersebut telah dilakukan secara bersama-sama Tergugat dan almarhum suaminya jadi tidak ada moment khusus yang dijadikan sebagai alat untuk mengambil alih, justru yang akan mengambil alih adalah Para Penggugat.

30. Bahwa terhadap dalil **posita angka 29** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) yang menyatakan Tergugat melakukan pelunasan hutang Almarhum Sadnam Mairin Khana di BPR Salatiga tanpa sepengetahuan Para Penggugat adalah dalam hal ini Tergugat telah melakukan suatu perbuatan hukum yang benar sebab Neni Hastuti adalah isteri sah dan ahli waris langsung dari Almarhum Sadnam Mairin Khana.

31. Bahwa terhadap dalil **posita angka 30** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab Tergugatlah yang melakukan jual beli dengan Turut Tergugat I karena faktanya memang demikian adanya yaitu terjadi jual beli secara riil dan kontan.

32. Bahwa terhadap dalil **posita angka 31** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah benar** karena fakta secara yuridisnya memang demikian adanya.

33. Bahwa terhadap dalil **posita angka 32** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab usaha tersebut ditutup karena akibat adanya Gugatan dari Para Penggugat pertama yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo dalam register perkara No. 06/Pdt.G/2016/PN.Wsb.

34. Bahwa terhadap dalil **posita angka 33** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan**



**harus ditolak** sebab tentunya Para Penggugat sudah memahaminya dari awal tentang proses jual beli atas obyek sengketa tersebut.

35. Bahwa terhadap dalil **posita angka 34** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab jual beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I adalah riil dan kontan tidak *untuk sekedar pengesahan pembelian tanah King pada tahun 2011* sebagaimana yang Para Penggugat dalilkan dalam Gugatannya.

36. Bahwa terhadap dalil **posita angka 35** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah benar dan wajar Tergugat** menyewakan yang menurut dalil Para Penggugat tanah dan bangunan objek sengketa kepada seseorang yaitu Joni Iskandar (Turut Tergugat IV) dengan membuka kembali usaha King Lounge Family Karaoke karena usaha tersebut adalah usaha dari Tergugat dan almarhum suaminya yang harus diteruskan oleh Tergugat demi menghidupi anaknya yang masih kecil tanpa harus mendapatkan ijin dari Para Penggugat.

37. Bahwa terhadap dalil **posita angka 36** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak dan mohon dipahami**, bahwa benar Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dan kemudian didaftarkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI karena memang obyek tersebut yang melakukan transaksi jual belinya adalah Tergugat bukan Para Penggugat. Bahwa Para Penggugat yang mendalilkan suatu hak, maka Para Penggugatlah yang mempunyai kewajiban untuk membuktikan dalil tersebut. Sekali lagi kami sampaikan kepada Para Penggugat bahwa kami sama sekali tidak memerlukan Tantangan tapi hanya kebenaran formil yang bisa membuktikan semuanya.

38. Bahwa terhadap dalil **posita angka 37** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab ini adalah sebuah Gugatan perkara Perdata, bukan cerita novel bersambung yang memerlukan hati nurani Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, apalagi sampai mengetuk hatinya. Para Penggugat terlalu Bombastis dalam menghadapi perkara ini dan lupa apa sebenarnya yang dicari yaitu kebenaran formil.



39. Bahwa terhadap dalil **posita angka 38** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak karena tidak irrelevant.**
40. Bahwa terhadap dalil **posita angka 39** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** karena masih memerlukan proses pembuktian lebih lanjut.
41. Bahwa terhadap dalil **posita angka 40** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** karena Tergugat adalah pemilik yang beriktikad baik sehingga haruslah dilindungi secara hukum.
42. Bahwa terhadap dalil **posita angka 41** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum.**
01. Bahwa terhadap dalil **posita angka 42** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum.** Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1394 atas sebidang tanah seluas l.k. 77 m<sup>2</sup>. Atas nama Neni Hastuti, yang mendasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 186/2015 tertanggal 09 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris Yenny Ika Putri Hardiyaniwati, S.H. adalah merupakan dokumen kepemilikan tanah yang sah dan terkuat menurut hukum Agraria Nasional Indonesia.
43. Bahwa terhadap dalil **posita angka 43** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** karena tidak berdasarkan hukum.
44. Bahwa terhadap dalil **posita angka 44** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab Kepemilikan Tanah sebagaimana yang Para Penggugat sebutkan atas tanah atas nama Tergugat I adalah atas dasar alas hak yang sah sehingga tidak dapat dibatalkan begitu saja tanpa ada alasan hukum yang sah pula.
45. Bahwa terhadap dalil **posita angka 45** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab tidak berdasarkan hukum.
46. Bahwa terhadap dalil **posita angka 46** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab tidak berdasarkan hukum karena sah-sah saja Tergugat sebagai pemilik yang sah dapat melakukan perbuatan hukum apapun atas obyek tersebut.





47. Bahwa terhadap dalil **posita angka 47** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV,V,VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab tidak berdasarkan hukum sehingga adalah irrelevant.
48. Bahwa terhadap dalil **posita angka 48** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV,V,VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** sebab Tergugat adalah warga Negara yang taat hukum dan menghormati hukum sehingga dengan demikian permohonan Sita Jaminan adalah tidak perlu dijatuhkan.
49. Bahwa terhadap dalil **posita angka 49** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV,V,VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** karena tidak berdasarkan hukum.
50. Bahwa terhadap dalil **posita angka 50** dalam Gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV,V,VI dan VII ) **adalah tidak benar dan harus ditolak** karena tidak berdasarkan hukum.
51. Bahwa terhadap dalil **posita angka 51** dalam gugatan dari Para Penggugat (Penggugat I,II,III,IV,V,VI dan VII) adalah tidak benar dan haruslah ditolak sebab Prosedur Pro Justisia adalah merupakan sarana elegan untuk menjamin kepastian hukum dan ketentuan perihal uang paksa adalah tidak diterapkan dalam perkara ini.
52. Bahwa posita-posita lain dalam surat gugatan dari Para Penggugat adalah hanya merupakan alibi dan curahan hati( curhat ) yang tidak berdasar hukum serta secara empiric tidak logis. Namun Tergugat sudah berusaha menyampaikan jawabannya setiap posita perposita gugatan Para Penggugat secara keseluruhan.
53. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

**I. DALAM REKONPENSİ.**

Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi mohon kiranya semua alasan dan dalil yang telah dikemukakan pada Jawaban Konpensi dianggap pula dikemukakan dan terbaca kembali pada alasan dan dalil dalam Rekonpensi ini.

01. Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi ini Tergugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi, sedang Penggugat I,II,III,IV,V, VI dan VII dalam Konpensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi.
02. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi adalah merupakan pemilik dan penguasa sah tanah obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor



186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dan kemudian didaftarkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI (Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi ).

03. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi adalah merupakan Pihak yang beritikad baik dan legal-konstitusional atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini dan berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah obyek sengketa yang telah berkepastian hukum.

04. Bahwa dengan demikian pernyataan, perbuatan dan gugatan atas tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat dalam Rekonpensi ( Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dalam Rekonpensi ) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ( on rechtmatige daad ) yang berimplikasi terjadinya kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi.

05. Bahwa **kerugian materiil** yang dialami Penggugat dalam Rekonpensi adalah berupa nilai ekonomis asset dan kemungkinan penghasilan dari tanah obyek sengketa karena sejak tanggal 22 Januari 2016 King Lounge Family Karaoke tidak bisa beroperasi usahanya sebagaimana biasanya sampai dengan Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi ini diajukan sehingga Penggugat dalam Rekonpensi mengalami kerugian yaitu:

- **setiap hari/per hari penghasilan kotor (belum dipotong untuk operasional, dll) bila beroperasi/usaha Karaoke tersebut berjalan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) x 30 hari = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per bulan x 12 bulan (sampai bulan Desember 2016) = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).**

06. Bahwa **kerugian immateriil** yang dialami Penggugat dalam Rekonpensi adalah sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah )**.

07. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi mohon adanya putusan uitvoerbaar bij voorraad sehingga putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum apapun dari Para Tergugat dalam Rekonpensi ( Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dalam Rekonpensi).

08. Bahwa gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi telah kuat dan akurat sehingga tidak mungkin terbantahkan lagi secara yuridis.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat dalam Kompensi /Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI :

01. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
02. Menyatakan secara hukum Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ( Niet ontvankelijk verklaard ).

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

## DALAM REKONPENSI :

01. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya.
02. Menyatakan hukumnya Penggugat dalam Rekonsensi adalah merupakan pemilik dan penguasa sah tanah obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dan kemudian didaftarkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI.
03. Menyatakan hukumnya bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat dalam Rekonsensi yang menyatakan Penggugat dalam Rekonsensi tidak berhak atas tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dalam Rekonsensi.
04. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat dalam Rekonsensi telah mengalami kerugian akibat Gugatan dan perbuatan Para Tergugat dalam Rekonsensi.
05. Menyatakan hukumnya bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat Rekonsensi tersebut Penggugat dalam Rekonsensi menderita **kerugian materiil** yaitu :
  - setiap hari/per hari penghasilan kotor (belum dipotong untuk operasional, dll) bila beroperasi/usaha Karaoke tersebut berjalan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) x 30 hari = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per bulan x 12 bulan (sampai bulan Desember 2016) = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
06. Menyatakan hukumnya bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat Rekonsensi tersebut Penggugat dalam Rekonsensi menderita **kerugian immateriil** sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
07. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar **kerugian materiil** kepada Penggugat dalam Rekonsensi berupa uang tunai sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).

Halaman 31 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG



08. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar **kerugian immaterial** kepada Penggugat dalam Rekonpensi berupa uang tunai sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

09. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk memulihkan nama baik Penggugat dalam Rekonpensi/Rehabilitasi.

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, meninjau kembali maupun verzet.

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca, jawaban Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat III menyangkal dan menolak terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat Ne Bis In Idem sesuai ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, hal tersebut pernah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Wonosobo dalam perkara Nomor 6/Pdt.G/2016/PN.Wsb dan telah diputuskan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 10 Nopember 2016;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat III mohon apa yang telah kami sampaikan dalam Eksepsi tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat posita poin 6 dalam pokok perkara yang menyatakan "Bahwa Turut Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1394 Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI adalah merupakan perbuatan melawan hukum" adalah tidak benar, karena proses peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 1394/Wonolelo dari Hartiningsih ke Neni Hastuti didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Yenny Ika Putri Hardiyanti, SH Notaris/PPAT Kabupaten Wonosobo yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo, sudah sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang



Pendaftaran Tanah, yang pada intinya setiap peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku Jo. Pasal 105 Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 bahwa setiap peralihan hak dicatat dalam buku tanah, sertifikat dan daftar isian lainnya. Dengan demikian peralihan hak sertifikat hak milik Nomor :1394 Surat Ukur tanggal 28-12-1999 No.71/BPN/1999 luas 77 m2 terletak di Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo atas nama Neni Hastuti adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum. Sesuai dengan kewenangannya, Turut Tergugat III melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah berupa peralihan hak atas tanah sesuai dengan pertauran yang berlaku yaitu PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006;

3. Bahwa Turut Tergugat III tidak berwenang menguji kebenaran secara materiil terhadap isi dan materi setiap Akta peralihan hak yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Wonosobo,. Mengenai isi dan materi yang diuraikan dalam setiap Akta sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari Para Pihak yang menandatangani akta tersebut, Notaris/PPAT dan para saksi yang ikut menyaksikannya. Sepanjang syarat yuridis formil suatu akta peralihan hak telah terpenuhi bersama persyaratan administrasi lainnya, maka tidak ada alasan bagi Turut Tergugat III untuk menolak permohonan pendaftaran peralihan haknya, serta menjadi tugas dan kewajiban dari Turut Tergugat III untuk memproses pendaftaran peralihannya serta menerbitkan sertifikatnya;

Berdasarkan dalil-dalil dan argumentasi diatas Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa proses peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 1394/Wonolelo dari Hartiningsih ke Neni Hastuti didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Yenny Ika Putri Hardiyanti, SH Notaris/PPAT Kabupaten Wonosobo yang didaftarkan di Kantor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Wonosobo, sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

3. Menghukum para penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka Turut Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya;

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI

### DALAM PROVISI

- Menolak Provisi dari Penggugat Konpensi

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli tanah objek sengketa antara Para Penggugat dan Almarhum Sadnam Mairin Khana yang diwakili Sadnam Mairin Khana sebagai pembeli dengan Turut Tergugat I sebagai Penjual pada tahun 2011;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa PARA PENGGUGAT dan Almarhum Sadnam Mairin Khana adalah pemilik sah atas tanah OBYEK SENGKETA.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 dihadapan Turut Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat II telah membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 186/2015 tanggal 09 Maret 2015 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1394 SHM No. 1394 / Luas 77 M2 atas nama NENI HASTUTI yang terletak di Desa Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat mengambil alih, menguasai dan menyewakan tanah dan bangunan King Lounge Family Karaoke diatas tanah objek sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 186/2015 tanggal 09 Maret 2015, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 34 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1394 Luas  $\pm$  77 M2 yang terletak di Desa Wonolelo Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo atas nama NENI HASTUTI, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan menurut hukum perbuatan Turut Tergugat IV yang telah menyewa tanah dan bangunan King Karaoke serta menjalankan usaha King Lounge Family Karaoke tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Menyatakan sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat IV atas tanah objek perkara adalah batal demi hukum dan tidak sah;
12. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat IV atau siapapun juga yang mendapat hak daripadanya atas tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1394 / Luas 77 M2 (dahulu an. Hartiningsih dan sekarang an. Neni Hastuti), yang terletak di Desa Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban, syarat apapun juga dan kalau diperlukan dengan bantuan alat negara;
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENSİ

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Konpensi secara tanggung renteng yang sampai sekarang diperhitungkan sebesar Rp. 3.181.000,- (tiga juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Membaca relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017 kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV;

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosobo, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Rabu, tanggal 21 Juni 2017 Tergugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Wonosobo yang menyatakan bahwa pada tanggal 4 dan 5 Juli 2017 pernyataan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah kepada

Halaman 35 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG



Para Terbanding semula Para Penggugat dan Para Turut Terbanding semula  
Para Turut Tergugat;

Membaca, memori banding dari Pembanding yang diserahkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 25 Juli 2017, dan  
memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah  
kepada Para Terbanding pada tanggal 27 Juli 2017;

Membaca, kontra memori banding dari Para Terbanding yang  
diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 21  
Agustus 2017, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan  
diserahkan secara sah kepada Pembanding pada tanggal 23 Agustus 2017;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding  
(inzage) Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb, masing-masing tanggal 6 dan 11 Juli  
2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Wonosobo,  
yang memberi kesempatan kepada Pembanding, Para Terbanding dan Para  
Turut 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**

Menimbang, bahwa perkara tersebut diputus oleh Pengadilan Negeri  
Wonosobo pada tanggal 20 Juni 2017 dengan dihadiri oleh Kuasa Para  
Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat III, kemudian pada  
tanggal 21 Juni 2017 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Wonosobo Kuasa  
Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri  
Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017, dengan  
demikian permohonan banding telah diajukan dalam tenggang waktu dan  
menurut tata cara yang ditentukan undang-undang, sehingga oleh karenanya  
permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat sekarang Para  
Terbanding pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa pengadilan negeri dalam putusannya menyatakan  
pada pokoknya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Para Penggugat  
sekarang Para Terbanding bersama almarhum Sadnam Mairin Khana, sehingga  
oleh karenanya tindakan Tergugat sekarang Pembanding dan Turut Tergugat  
sekarang Turut Terbanding yang menyangkut penguasaan atas tanah dan  
bangunan King Lounge Family Karaoke yang berdiri diatas tanah tersebut dan



atau tindakan yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding semula Tergugat pada pokoknya bahwa pertimbangan hukum dan putusan majelis hakim pengadilan negeri adalah salah, karena apa yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat adalah meneruskan perjanjian jual beli tanah (yang sekarang menjadi obyek sengketa) yang terjadi pada tahun 2015 antara almarhum Sadnam Mairin Khana (suami Pembanding semula Tergugat) selaku pembeli dengan Hartiningsih (Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ) selaku penjual, dan perihal usaha King Karaoke yang didirikan diatas tanah tersebut yang mengelola adalah Pembanding semula Tergugat, bukan Para Terbanding semula Para Penggugat, sehingga oleh karenanya Pembanding semula Tergugat mohon agar pengadilan tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017;

Menimbang, bahwa kontra memori banding Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya bahwa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya sama sekali tidak menyentuh alat-alat bukti yang telah dipertimbangkan oleh hakim dalam putusannya dan hanya mengutip sepotong-sepotong, tidak mengutip secara menyeluruh pertimbangan hukum majelis hakim, sehingga oleh karenanya Para Terbanding semula Para Penggugat mohon agar pengadilan tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017, karena putusan tersebut telah dipertimbangkan dengan benar;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara beserta putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017, memori banding Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding Para Terbanding semula Para Penggugat, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan lebih lanjut sebagaimana diuraikan dibawah ini;

#### DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding tersebut, Tergugat sekarang Pembanding dan Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III telah mengajukan eksepsi perihal gugatan kabur dan gugatan *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut pengadilan negeri telah menyatakan bahwa eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III ditolak seluruhnya, dan atas putusan tersebut pengadilan tinggi sependapat dengan pengadilan



negeri karena putusan perihal eksepsi tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga oleh karenanya dipertahankan;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Para Penggugat sekarang Para Terbanding dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon agar pengadilan negeri menyatakan tanah sengketa SHM Nomor 1394 dalam keadaan status quo atau tidak boleh dikelola oleh kedua belah pihak atau pihak lainnya dan juga tidak boleh dialihkan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi tersebut pengadilan negeri telah menyatakan menolak provisi dari Para Penggugat Konvensi, dan atas hal tersebut pengadilan tinggi sependapat dengan pengadilan negeri karena putusan perihal provisi tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga oleh karenanya dipertahankan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding pada pokoknya adalah agar pengadilan negeri menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Para Penggugat sekarang Para Terbanding bersama almarhum Sadnam Mairin Khana, sehingga oleh karenanya perbuatan Tergugat sekarang Pembanding dan Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I yang telah menandatangani akta jual beli tanah tersebut dan perbuatan Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II yang membuat dan menerbitkan akta jual beli, perbuatan Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III yang telah menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut, serta perbuatan Tergugat sekarang Pembanding yang mengambil alih dan kemudian menyewakan tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh para pihak yang berperkara diperoleh fakta hukum antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2011 telah terjadi jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1394 Desa Wonolelo, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo atas nama Hartiningsih, luas 77 M2 antara Hartiningsih (Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I) selaku penjual dengan Para Terbanding semula Para Penggugat bersama dengan almarhum Sadnam Mairin Khana (suami Pembanding semula Tergugat) selaku pembeli;
2. Bahwa almarhum Sadnam Mairin Khana adalah anak kandung Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II;
3. Bahwa oleh karena sertifikat tanah tersebut masih menjadi jaminan utang di Bank BPR Salatiga, maka jual beli tersebut dilakukan secara





hukum adat dan untuk pembuatan akta jual beli serta balik nama masih menunggu pelunasan utang di Bank BPR Salatiga yang jatuh temponya 5 (lima) tahun;

4. Bahwa harga tanah tersebut disepakati Rp760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah), dibayar tunai sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang semuanya uang Para Penggugat ditambah mobil Nissan Terano dinilai Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) milik Penggugat IV sekarang Terbanding IV, dan karena sertifikat tanah tersebut masih menjadi jaminan di Bank BPR di Salatiga, maka angsuran utang di Bank BPR tersebut menjadi kewajiban pihak pembeli (Para Penggugat sekarang Para Terbanding) untuk melunasinya total sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa setelah pembayaran pertama sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) kemudian dilakukan penyerahan tanah kepada pembeli (Para Terbanding semula Para Penggugat) yang diwakili oleh Sadnam Mairin Khana selaku anak bungsu dan kemudian diatas tanah tersebut dibangun usaha King Lounge Family Karaoke yang dibiayai oleh Para Penggugat sekarang Para Terbanding;
6. Bahwa sebelum angsuran Bank BPR Salatiga lunas, Sadnam Mairin Khana meninggal dunia pada tanggal 6 Januari 2014;
7. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat sekarang Para Terbanding, Tergugat sekarang Pembanding melunasi utang tersebut di Bank BPR Salatiga dan kemudian mengajak pihak penjual yaitu Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I untuk pembuatan akta jual beli di notaris Yeni Eka Putri H, S.H. (Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II), dan selanjutnya dilakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo (Turut Tergugat III sekarang Turut Terbanding III) dan tanah sengketa tersebut kemudian menjadi atas nama Neni Hastuti (Tergugat sekarang Pembanding);
8. Bahwa atas hal tersebut kemudian pada tahun 2016 Para Penggugat sekarang Para Terbanding mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Wonosobo yang terdaftar dengan Nomor 6/Pdt.G/2016/PN Wsb, namun gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Wonosobo dinyatakan tidak dapat diterima;
9. Bahwa setelah gugatan Nomor 6/Pdt.G/2016/PN Wsb dinyatakan tidak dapat diterima, Pembanding semula Tergugat menyewakan usaha King Lounge Family Karaoke kepada Jony Iskandar (Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV);



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, pengadilan negeri telah mengabulkan tuntutan pokok Para Penggugat sekarang Para Terbanding, kecuali perihal permohonan sita jaminan dan putusan serta merta yang dinyatakan ditolak, dan atas hal tersebut pengadilan tinggi sependapat dengan pengadilan negeri karena putusan dalam pokok perkara gugatan konvensi tersebut ternyata telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga oleh karenanya dipertahankan;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sekarang Pembanding pada pokoknya agar pengadilan negeri menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sekarang Pembanding;

Menimbang, bahwa mendasarkan pada pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi, pengadilan negeri telah menyatakan bahwa gugatan rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, dan atas hal tersebut pengadilan tinggi sependapat dengan pengadilan negeri karena putusan dalam rekonvensi tersebut ternyata juga telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga oleh karenanya dipertahankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017 dapat dipertahankan dan oleh karenanya dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum *juncto* Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan/ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 20 Juni 2017 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin, tanggal 9 Oktober 2017 oleh Sri Wahyuni, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sutjahyo Padmo Wasono, S.H., M.H. dan Dewa Putu Wenten, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG tanggal 21 Agustus 2017, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 16 Oktober 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Soenarno, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

tertanda

tertanda

Sutjahyo Padmo Wasono, S.H., M.H.

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

tertanda

Dewa Putu Wenten, S.H.

Panitera Pengganti,

tertanda

Soenarno, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Redaksi .....Rp5.000,00
  2. Meterai.....Rp6.000,00
  3. Pemberkasan..... Rp139.000,00+
- Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 41 dari 41 halaman, Putusan Nomor 332/Pdt/2017/PT SMG