



**PUTUSAN**

**NOMOR 502/Pdt/2020/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Drs. Setiawan Santoso, Mm , Phd**, berkedudukan di Jalan Kuala Mas XII / 560 Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riski Kurniasari,S.H. Advokat beralamat di Jl. Supriyadi No.21 G Kelurahan Kalicari Kecamatan Pedurungan Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Oktober 2020 ;  
Selanjutnya disebut Pembanding semula  
TERGUGAT VI;

Lawan:

- 1.Satinah**,berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 003, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;
- 2.Syakur**, berkedudukan di Desa Guntur, Rt. 006, Rw. 003, Kecamatan Guntur, Kabupaten Demak;
- 3.Suratni**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 003, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;
- 4.Zulfaturrosidah**, berkedudukan di Dusun Bengkung Kelurahan Kebonbatur , Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak,
- 5.Riska Ayu Kapriliana**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 004, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, dalam hal ini karena masih dibawah umur, maka diwakili oleh ibunya bernama Nurjanah bertempat tinggal Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 004, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;
- 6. Kamal Lukmantoro**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, RT.004, RW.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dalam hal ini karena masih dibawah umur , maka diwakili oleh ibunya bernama Nurjanah bertempat tinggal Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 004, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

Halaman 1 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, RT.004, RW.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak,

**7. Reva Ravika Dewi,** berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 004, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, dalam hal ini karena masih dibawah umur, maka diwakili oleh ibunya bernama Nurjanah bertempat tinggal Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 004, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

**8. Supardi,** berkedudukan di Dusun Tlogosih, Kelurahan Tlogosih, Rt. 004, Rw. 004, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak;

**9. Sukini,** berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 003, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

**10. Rohmah,** berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 003, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

**11. Giana Wahyuningrum,** berkedudukan di Desa Kalitengah, Rt. 03, Rw. 01, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

**12. Rindi Septiani,** berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 003, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, karena masih dibawah umur, maka dalam hal ini diwakili oleh kakaknya bernama Giana Wahyuningrum Tempat Tinggal di Desa Kalitengah, RT.003, RW.001, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

**13. Rohmi,** berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 003, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

**14. Sugiyem,** berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt. 003, Rw. 002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak; Sekarang sebagai Para Terbanding semula Penggugat I sampai dengan XIV ; Dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat XIV memberikan kuasa kepada ARWANI, SH. **2. ANDRI PRIBADI, SH. 3. ROSITA, SH.** semuanya Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum “**ARWANI AND ASSOCIATES**” yang beralamat kantor di Jalan Raya

Halaman 2 Putusan No. 502 / Pdt / 2020 / PT SMG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang-Purwodadi Km. 32 Desa Tinanding Rt.01,  
Rw.01 Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret  
2020 ;

Dan :

**1.Siti Zulaikah Binti Saeri**, berkedudukan di Dk. Kayon Rt. 02 Rw.01 Desa  
Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;

**2. Rohadi Bin Saeri**, berkedudukan di Dk. Kayon Rt. 02 Rw. 01 Desa  
Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.

**3. Romiatun Binti Saeri**, berkedudukan di Desa Kebonbatur Rt. 04 Rw. 03  
Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak ;

**4. Patmiyati Binti Saeri**, berkedudukan di Dk. Pucanggading Rt. 02 Rw. 10  
Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten  
Demak;

**5. Muhammad Khadiq Bin Saeri**, berkedudukan di Dk. Kayon Rt. 05 Rw. 01  
Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten  
Demak;  
Sekarang sebagai Para Turut Terbanding semula  
Tergugat I sampai dengan V;

Dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat V  
memberikan kuasa kepada EKY RESTU JAYA,S.H  
beralamat di Jl. Pesona Asri I/D-2 Tlogomulyo  
Pedurungan Semarang berdasarkan surat kuasa  
khusus tanggal 24 Juni 2020

**7.Kepala Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak**,  
bertempat tinggal di Kantor Desa Batusari, Kecamatan  
Mranggen, Kabupaten Demak;

**8.Kepala Kantor Atr Bpn Kabupaten Demak**, bertempat tinggal di Jalan  
Tembus Bhayangkara Nomor 1 Kota Demak, dalam hal  
ini memberikan kuasa kepada 1. NANANG  
SUWASONO, SE., ME. (Kepala Seksi Penanganan  
Masalah dan Pengendalian Pertanahan). 2. HERY  
WITJAKSONO, S.Sos., MH. (Kepala Sub. Seksi  
Penanganan Masalah, Sengketa Konflik dan Perkara)  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Mei 2020  
dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum  
Pengadilan Negeri Demak tanggal 10 Juni 2020

Halaman 3 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. **Notaris / PPAT PUJI SANTOSO, SH.**, beralamat di Ruko Pucanggading Raya  
Nomor 23 Desa Batusari Kecamatan Mranggen  
Kabupaten Demak  
Sekarang sebagai Para Turut Terbanding semula  
Tergugat I ,II,III,IV, V,VII dan Turut Tergugat I,II;

Pengadilan Tinggi tersebut; -

Setelah membaca Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 23 September 2020;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 30 April 2020 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Karmani adalah Pemilik sah berdasarkan Putusan Nomor 12 / Pdt. G/ 2012 / PN. Dmk tanggal 24 Oktober 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap atas sebidang tanah yang terletak di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak , tercatat dalam C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0,345$  ha ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) sekarang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1194 / Desa Batusari atas nama Siti Zulaikah , Rohadi, Patmiyati dan Muhammad Khadiq (Tergugat I s/d Tergugat V) dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Tanah Milik Suratmin

Sebelah timur : Tanah Milik Sarbini

Sebelah selatan : Tanah milik Salipan

Sebelah barat : Tanah Milik Sugiyon

**Kemudian mohon disebut Obyek sengketa.**

2. Bahwa Karmani bertempat tinggal terakhir di Dk. Kayon RT. 03 RW. 02 Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak pada hari Rabu tanggal 19 Pebruari 2020 telah meninggal dunia dan semasa hidupnya Karmani telah menikah dengan Sutinah, dalam pernikahan antara Karmanai dengan Sutinah telah dilahirkan 9 ( sembilan ) orang anak ,masing – masing bernama:

2.1 Syakur

2.2 Suratni

Halaman 4 Putusan No. 502 / Pdt / 2020 / PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.3 Suraman
- 2.4 Supardi
- 2.5 Sukini
- 2.6 Rohmah
- 2.7 Suni
- 2.8 Rohmi.
- 2.9 Sugiyem.

3. Bahwa Suraman dan Suni telah meninggal dunia dan pada masa hidupnya Suraman telah menikah dengan Nurjanah dan dalam perkawinan Suraman dengan Nurjanah telah dilahirkan 4 anak masing – masing bernama :

- 3.1 Zulfatur rosidah
- 3.2 Riska Ayu Kapriliana
- 3.3 Kamal Lukmantoro
- 3.4 Reva Rafika Dewi

Sedangkan Suni telah cerai mati dengan Sudaryono dan dalam perkawinan tersebut telah melahirkan anak masing – masing bernama :

- 3.5 Giana Wahyuningrum
- 3.6 Rindi Septiani

4. Bahwa dengan demikian ahli waris Karmani adalah :

- 4.1 Sutinah ( Isteri )
- 4.2 Syakur ( anak )
- 4.3 Suratni ( anak )
- 4.4 Supardi( anak )
- 4.5 Sukini ( anak )
- 4.6 Rohmah( anak )
- 4.7 Rohmi ( anak )
- 4.8 Sugiyem ( anak )
- 4.9 Zulfatur rosidah ( Cucu ) / ahli waris Pengganti alm. Suraman
- 4.10 Riska Ayu Kapriliana ( Cucu ) ahli waris Pengganti alm. Suraman
- 4.11 Kamal Lukmantoro( Cucu ) ahli waris Pengganti alm. Suraman
- 4.12 Reva Rafika Dewi ( Cucu ) ahli waris Pengganti alm. Suraman
- 4.13 Giana Wahyuningrum ( Cucu ) ahli waris Pengganti Suni
- 4.14 Rindi Septiani( Cucu ) ahli waris Pengganti Suni.

5. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas obyek sengketa berdasarkan Putusan Nomor 12 / Pdt. G/ 2012 / PN. Dmk tanggal 24 Oktober 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap,mengenai **Jual beli dengan hak membeli kembali** antara Karmani sebagai Penggugat melawan Saeri / ahli waris

Halaman 5 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG

#### Disclaimer

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



Saeri sebagai Pihak Tergugat, sedangkan gugatan ini ditujukan kepada Pasmi ( Orang tua Tergugat I s/d Tergugat V ) dan pihak – pihak yang mendapatkan hak dari Pasmi **mengenai Ks. ( Kasih ) atau hibah dan atau Pengakuan hak atas obyek sengketa** berdasarkan alat bukti kepemilikan hak berupa sertifikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari semula atas nama Pasmi dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV , dan V dan oleh karena sekarang Pasmi telah meninggal dunia kedudukan hukumnya digantikan oleh pihak – pihak yang mendapatkan hak dari Pasmi yakni Tergugat I, II, II, IV, dan V dan oleh karenanya Tergugat I, II, III, IV dan V bertindak untuk Almh. Pasmi dan bertindak untuk dirinya sendiri karena hak atas obyek sengketa telah dipindahkan dari Pasmi ke Tergugat I, II, III, IV dan V dan secara Feitelijk Hak Kepemilikan atas obyek sengketa telah dikuasanya. sedangkan ditariknya Tergugat VI karena Tergugat VI telah melakukan Perjanjian Jual beli atas obyek sengketa dengan Pasmi dan Tergugat I, II, III, IV dan V ,serta dimasukkannya Tergugat VII karena Tergugat VII telah melakukan Pemindahan hak dalam C. Desa Batusari atas obyek sengketa dari Karmani Ke Pasmi kemudian dimasukkannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar gugatan menjadi lengkap dan tidak kurang Pihak, maka dalam Perkara ini dapat diperoleh fakta bahwa sengketa dalam Perkara ini adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah;

6. Bahwa tanah obyek sengketa milik Penggugat pernah dilakukan hubungan ikatan jual beli dengan hak membeli kembali dengan Alm. Saeri ( Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V ) tertanggal 20 – 5 – 1989, namun karena ikatan jual – beli dengan hak membeli kembali tersebut telah bertentangan dengan pasal 5 Pertauran Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, maka berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 12 / Pdt. G/ 2012 / PN. Dmk tanggal 24 Oktober 2012 hubungan hukum antara Penggugat dengan Saeri (Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V ) telah dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa obyek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 3/ Pen.Pdt. Eks/ 2013/ PN. Dmk, Jo. Nomor : 24 / Pdt. G/ 2012/ PN. Dmk. Tertanggal 18 September 2013 sampai sekarang dan selama Penguasaan Fisik atas tanah obyek sengketa tersebut tidak ada pihak–pihak yang berkeberatan atas Penguasaan dan kepemilikan atas obyek sengketa, maka baik secara factual maupun secara yuridis tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena hubungan hukum jual beli dengan hak membeli kembali atas obyek sengketa tersebut telah dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Nomor 12 / Pdt. G/ 2012 / PN. Dmk tanggal 24 Oktober 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, akibatnya Alm. Saeri sudah tidak memiliki hak milik atas obyek sengketa, namun Tergugat VII telah melakukan Pemindahan hak atas obyek sengketa dari C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pasmi ( Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V ) dengan alasan KS ( kasih ) / hibah;
9. Bahwa Peralihan hak atas obyek sengketa dari C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Karmani Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pasmi ( Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V ) dengan alasan KS ( kasih ) / hibah adalah batal demi hukum karena Penggugat tidak pernah melakukan hubungan Hibah atau Ks. ( Kasih ) kepada Pasmi ( Orang tua Tergugat I s/d Tergugat V );
10. Bahwa namun pada masa hidupnya, Pasmi ( Orang tua Tergugat I s/d Tergugat V ), tanah obyek sengketa milik Penggugat C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Karmani Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pasmi telah diajukan permohonan hak kepemilikan oleh Almh Pasmi ( Orang tua Tergugat I s/d Tergugat V ) atas dasar Pengakuan hak atas obyek sengketa C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pasmi, padahal secara factual maupun yuridis Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan hibah atau Kasih ( Ks ) atas obyek sengketa kepada Pasmi, meskipun demikian telah terbitlah hak kepemilikan atas obyek sengketa yang tercatat dalam Sertipikat hak milik Nomor 11994 / Batusari atas nama Pasmi . Dan sebagai akibat hukumnya Bukti kepemilikan berupa Sertipikat hak milik Nomor 11994 / Batusari atas nama Pasmi adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Bahwa pada tanggal 16 September 2013 Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan Proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV , dan V, oleh karena Kepemilikan atas obyek sengketa tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari atas nama Pasmi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka sebagai akibat hukumnya dasar

Halaman 7 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepemilikan Tergugat I, II, III, IV dan V atas obyek sengketa dengan dasar Proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV, dan V adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

12. Bahwa alat bukti kepemilikan atas obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV, dan V tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka baik Pasmi maupun Tergugat I, II, III, IV dan V tidak mempunyai kualitas sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, oleh karenanya Perjanjian jual beli Hak atas obyek sengketa yang dilakukan baik oleh Pasmi maupun Tergugat I, II, III, IV, dan V dengan Tergugat VI dihadapan Turut Tergugat II dengan Akta Notaris Nomor 19 tertanggal 29 Pebruari 2012 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
13. Bahwa oleh karena Pasmi maupun Tergugat I s/d Tergugat V tidak mempunyai kualitas sebagai pemilik atas obyek sengketa, maka perbuatan pelepasan hak atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Pasmi maupun Tergugat I s/d V dihadapan Turut Tergugat II dengan Akta Nomor 65 tentang Pernyataan pelepasan hak atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, dan V tertanggal 16 September 2013 dibuat dihadapan Notaris / PPAT PUJI SANTOSO, SH; Mkn ( Turut Tergugat II ) adalah tidak sah dan batal demi hukum.
14. Bahwa Perbuatan Para Tergugat memindahkan hak atas obyek sengketa dan mengakui sebagai miliknya tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan Perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata.
15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut, Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat tidak dapat mengajukan Permohonan Hak Kepemilikan atas obyek sengketa dan penggugat dapat kehilangan hak atas obyek sengketa dan untuk itu wajar kranya Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk memulihkan hak kepemilikan atas obyek sengketa kepada Penggugat dengan menghukum Para Tergugat untuk meneyerahkan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari yang semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V kepada Turut Tergugat I dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencoret hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari yang semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V atas obyek sengketa dalam daftar

Halaman 8 Putusan No. 502 / Pdt / 2020 / PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buku yang digunakan untuk itu dan menerima Permohonan pendaftaran tanah dari Penggugat dan menerbitkan Hak kepemilikan berupa Sertipikat tanah obyek sengketa atas nama Penggugat setelah Putusan ini.

16. Bahwa agar putusan ini dapat dilaksanakan tepat waktu, maka wajar bilamana Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000; ( satu juta rupiah ) untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
17. Bahwa ada sangka yang beralasan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, maka wajar bilamana Pengadilan meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa selama dalam Persidangan .
18. Bahwa telah berkali – kali Penggugat menempuh jalan damai dan penuh kekeluargaan, namun tidak berhasil, maka diajukanlah gugatan ini ke Pengadilan.

Berdasarkan alasan–alasan sebagaimana tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Bapak/Ibu Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak agar berkenan untuk memanggil, memeriksa dan mengadili serta memutuskan :

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek sengketa
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik sah atas obyek sengketa
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan pemindahan hak atas obyek sengketa dari C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0,345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Karmani ( sumai Penggugat I / orang tua P enggugat II s/d XIV ) Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0,345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pasmi ( Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V ) dengan alasan KS ( kasih ) / hibah adalah tidak sah dan batal demi hukum.
6. Menyatakan bukti kepemilikan atas obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 11994 / Desa Batusari yang semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V atas obyek sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum .
7. Menyatakan Akta Nomor 19 tentang Pengikatan jual beli tanggal 29 Pebruari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT PUJI SANTOSO, SH;

Halaman 9 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG

### Disclaimer

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



Mkn ( Turut Tergugat II ) antara Pasmi maupun Tergugat I, II, III, IV, dan V dengan Tergugat VI adalah tidak sah.

8. Menyatakan Akta Nomor 65 tentang Pernyataan pelepasan hak atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, dan V tertanggal 16 September 2013 dibuat dihadapan Notaris / PPAT PUJI SANTOSO, SH; Mkn ( Turut Tergugat II ) adalah tidak sah dan batal demi hukum.
9. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan hak kepemilikan atas obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari yang semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V atas obyek sengketa kepada Para Penggugat, bilamana tidak dapat dilakukan maka memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencoret hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari yang semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V atas obyek sengketa dalam daftar buku yang digunakan untuk itu dan menerima Permohonan pendaftaran tanah dari Penggugat dan memproses serta menerbitkan Hak kepemilikan berupa Sertipikat tanah obyek sengketa atas nama Para Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsoom ) sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bilamana Pengadilan berpendapat lain, maka :

**SUBSIDER** : Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I s.d Tergugat V telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

A. Gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*).

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dimana Penggugat mendalilkan dasar kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah Putusan No.12/Pdt.G/2012/PN. Dmk tanggal 24 Oktober 2012 padahal putusan sebagaimana dimaksud bukanlah Perkara antara Penggugat melawan Tergugat dan objek yang disengketakan juga berbeda dengan objek



perkara sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Bahwa dengan tidak adanya kesesuaian antara Para Pihak maupun objek sengketa dalam perkara yang dijadikan dasar gugatan Penggugat, maka menjadikan gugatan ini menjadi kabur (*obscur libel*);

Berdasarkan dalil tersebut diatas, mohon gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I s.d Tergugat V;
2. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 1, karena Tergugat I s.d Tergugat V tidak pernah menjadi para pihak dalam perkara No. 12/Pdt.G/2012/PN. Dmk, tanggal 24 Oktober 2012, yang dijadikan sebagai dasar pemilik yang sah atas obyek sengketa dalam perkara ini;
3. Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan berdasarkan putusan pengadilan negeri demak dan disertai dengan eksekusi pada tahun 2012 (putusan verstek) merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa, tetapi pada tahun 2014 Para Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara di Semarang dengan Perkara Nomor 40/G/2014/PTUN.Semarang, dan dalam putusan gugatan penggugat tidak dapat diterima yang salah satu pertimbangannya adalah Para Penggugat tidak mempunyai hak lagi terhadap obyek tanah tersebut;
4. Bahwa selain hal tersebut diatas juga telah terdapat pertentangan antara putusan Pengadilan Negeri Demak dengan putusan PTUN Semarang, adapun letak pertentangannya adalah dalam putusan pengadilan negeri demak yang pada pokoknya menerangkan bahwa jual beli yang telah dilakukan antara karmani (ayah dari Para Penggugat) dengan Tergugat I s.d Tergugat V (ayah dari Tergugat) adalah batal demi hukum (putusan verstek), namun oleh Pengadilan Tata Usaha Negara perjanjian tersebut adalah tidak batal demi hukum karena hal yang diperjanjikan telah disepakati dan isi yang ada didalam perjanjian tidak diingkari;
5. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak dalil Para Penggugat pada angka 5 sampai dengan angka 15 serta akan kami tanggapi pada angka berikut dibawah ini sekaligus menjelaskan asal usul obyek tanah dan jual beli dengan PT. Anugerah Nusa Sejahtera yang diwakili oleh Tergugat VI;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa adapun asal-usul tanah obyek sengketa adalah pada awalnya adalah tanah orang tua Tergugat I s.d Tergugat V yang diperoleh berdasarkan Surat Ikatan Jual Tanah tertanggal 20 Mei 1989 yang dibuat oleh Sdr. Karmani bin Kastam (orang tua Penggugat) selaku pemilik awal atas sebidang tanah sawah tercatat dalam buku C No 1249 persil 162 kelas IV seluas 0,345 Ha dengan batas- batas :

Sebelah Utara : Tanah sawah milik Suratmin

Sebelah Timur : Tanah sawah milik Sarbini

Sebelah Selatan : Tanah sawah milik Salipan

Sebelah Barat : Tanah sawah milik Sugiyon

yang menjual tanahnya sebagaimana tersebut diatas kepada ayah saya Saeri bin Kanan, seharga Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) yang dibayar tunai pada tanggal 20 Mei 1989 dengan disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi yaitu Kasikin, Sujadi, dan Kasmin serta diketahui oleh Kades Batusari H. Soelimin;

7. Bahwa setelah dilakukan surat ikatan jual tanah sebagaimana dimaksud, pada tahun yang sama yaitu tahun 1989 langsung dilakukan perubahan kepemilikan tanah objek sengketa dari Karmani bin Kastam menjadi Pismi Tamin (istri Saeri bin Kanan) dan tercatat dalam buku C baru nomor 1660;

8. Bahwa tanah objek sengketa dimaksud sejak dilakukan jual beli pada tahun 1989 dikuasai sepenuhnya oleh ayah Tergugat I s.d Tergugat V dan sepeninggal ayah Tergugat I s.d Tergugat V dikuasai oleh ibu Tergugat I s.d Tergugat V dan oleh Tergugat I s.d Tergugat V sendiri selaku ahli waris;

9. Bahwa pada tanggal 29 Februari 2012 ibu Tergugat I s.d Tergugat V (NY. Pismi) atas persetujuan Tergugat I s.d Tergugat V selaku ahli waris dari Saeri bin Kanan menjual tanah objek sengketa kepada PT. ANUGERAH NUSA SEJAHTERA yang pada saat itu diwakili oleh Tergugat VI dengan mengadakan pengikatan jual beli dihadapan Notaris / PPAT Pujisantoso, SH., MKn (Turut Tergugat II) yang tercatat dalam akta notaris No. 19, tanggal 29 Februari 2012;

10. Bahwa jual beli dimaksud dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp. 346.050.000,00 (tiga ratus empat puluh enam juta lima puluh ribu rupiah), dengan sistem pembayaran adalah sebagai berikut:

- Pembayaran pertama sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 09 Maret 2012;
- Pembayaran kedua sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 19 Maret 2012;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran ketiga dan pelunasan sebesar Rp. 246.050.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) tahun sejak akta ini ditanda tangani atau tanggal 28 Februari 2014;
  - Bahwa sesuai pengikatan jual beli dimaksud, pada tanggal 09 Maret 2012 Tergugat VI bertindak untuk dan atas nama PT. ANUGERAH NUSA SEJAHTERA melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 19 Maret 2012 dilakukan pembayaran kedua sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada ibu Tergugat I s.dTergugat V(NY Pasm) dengan dihadiri oleh Tergugat II sebagai perwakilan dari ahli waris yang lain;
11. Bahwa karena Tergugat VI adalah mewakili suatu badan hukum (PT. Anugerah Nusa Sejahtera) guna tata administrasi serta biasanya dalam perijinan peruntukan tanah tersebut harus berbentuk Sertifikat Hak Milik maka sambil menunggu pembayaran pelunasannya obyek tanah tegalan tersebut atas kesepakatan kedua belah pihak di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak untuk dimohonkan pensertifikatan atas nama Pasm;
12. Bahwa sebelum sertifikat jadi, Ibu Tergugat I s.dTergugat V (Ny. Pasm) meninggal dunia, sehingga setelah sertifikat jadi SHM No. 11994 atas nama Pasm, maka dibuat surat pernyataan pelepasan hak oleh Tergugat I s.d Tergugat V dihadapan notaris/PPAT Puji Santoso, SH., MKn (Turut Tergugat II) dengan akta No. 65 yang intinya Tergugat I s.d Tergugat V melepaskan dan menyerahkan penguasaan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat VI untuk dan atas nama PT. Anugerah Nusa Sejahtera dengan dasar pengikatan jual beli No. 19 tertanggal 29 Februari 2012;
13. Bahwa semenjak sertifikat jadi atas nama ibu Tergugat I s.d. Tergugat V (Pasm) sertifikat tersebut langsung diserahkan kepada PT. Anugerah Nusa Sejahtera yang diwakili oleh Tergugat VI dan saat itu juga telah dilakukan pelunasan pembayaran atas tanah dimaksud oleh PT. Anugerah Nusa Sejahtera yang diwakili oleh Tergugat VI kepada Tergugat I s.d Tergugat V;
14. Bahwa dengan sudah diserahkanya sertifikat tanah dan juga dengan telah dilakukannya pembayaran secara lunas atas tanah objek sengketa, maka tanah dimaksud secara hukum telah sah menjadi milik PT. Anugerah Nusa Sejahtera yang di wakili oleh Tergugat VI;

Halaman 13 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG





15. Bahwa sekitar bulan Juli 2012, Ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Ny. Pismi) dan kami Tergugat I s.d Tergugat V digugat oleh Para Penggugat berkaitan dengan tanah objek sengketa;
16. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan tanah objek sengketa adalah miliknya, dan mencoba mengingkari jual beli yang telah dilakukan dengan ayah Tergugat I s.d Tergugat V Saeri bin Kanan dengan mengalihkan menjadi utang piutang;
17. Bahwa perlu diketahui, setelah dilakukan Ikatan Jual tanah antara ayah Tergugat I s.d Tergugat V dengan ayah Penggugat, ayah Penggugat membuat surat perjanjian sepihak yang isinya akan menebus tanah yang telah dijualnya kepada ayah Tergugat I s.d. Tergugat V, namun karena surat yang dibuat oleh ayah Penggugat tersebut bertentangan dengan perjanjian awal yaitu jual beli tanah, maka surat perjanjian yang dibuat oleh ayah Penggugat dimaksud tidak ditandatangani oleh ayah Tergugat I s.d Tergugat V (Saeri bin Kanan);
18. Bahwa oleh karena surat perjanjian yang dibuat oleh ayah Penggugat dimaksud tidak ditandatangani oleh ayah Tergugat I s.d Tergugat V (Saeri bin Kanan), maka surat tersebut tidak berlaku;
19. Bahwa Para Tergugat pada waktu itudan sampai saat ini masih awam tentang hukum, maka dengan adanya gugatan Penggugat yang beralasan yang tidak mendasar atau mengada-ada, maka kami (ibu Pismi, Tergugat I s.d Tergugat V) tidak pernah menghadiri persidangan dimaksud juga tidak memberitahukan mengenai gugatan tersebut kepada Tergugat VI selaku perwakilan dari PT. Anugerah Nusa Sejahtera;
20. Bahwa kenyataannya berkata lain, gugatan Penggugat dikabulkan hingga dilakukan eksekusi atas tanah objek sengketa yang pada dasarnya adalah sudah sah menjadi milik dari PT. Anugerah Nusa Sejahtera yang pada saat itu diwakili oleh Tergugat VI;
21. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V dalam kesempatan ini ingin mempertegaskan kembali, karena pada saat perkara yang menyebabkan obyek sengketa dilakukan eksekusi terhadap putusan tersebut adalah berupa putusan verstek, bahwa surat ikatan jual beli yang telah dilakukan oleh Bapak Karmani Bin Kastam (selaku ayah dari Para Penggugat) telah dijual kepada bapak Saeri Bin Kanan (Ayah dari Tergugat I s.d Tergugat V), kemudian telah diserahkan dan digarap dari tahun 1989 sampai dengan dijualnya kepada PT. Anugerah Nusa Sejahtera yang diwakili oleh Tergugat VI;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Namun dalam putusan yang menyebabkan obyek tanah tersebut dieksekusi dibalik seolah-oleh jual beli kembali, dan hal tersebut sudah dijelaskan dalam dalil jawaban pada angka 18;
23. Bahwa yang menjadi pertanyaan kenapa semasa hidupnya Karmani Bin Kastam dan Bapak Saeri Bin Kanan tidak melakukan mempermasalahkan / mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa, setelah para pihak meninggal dunia baru mengajukan gugatan dan mempermasalahkan obyek sengketa;
24. Bahwa Para Penggugat pada angka 15 mendalilkan Penggugat merasa dirugikan karena Para Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan Hak Kepemilikan obyek sengketa serta Para Penggugat kehilangan hak atas obyek sengketa tersebut, bahwa dalil tersebut adalah tidak benar karena Para Penggugat tidak mempunyai hak lagi sejak obyek sengketa dijual kepada Bapak Saeri Bin Kanan, sehingga Para Penggugat ada kerugian apapun terhadap obyek sengketa ini;
25. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I s.d Tergugat V adalah sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang atau tidak bertentangan dengan hukum, karena Tergugat I s.d Tergugat V mendapatkan obyek tanah sengketa berasal dari Warisan Bapak Saeri Bin Kanan, sedangkan Bapak Saeri Bin Kanan mendapatkan obyek tanah sengketa saat ini berasal dari jual beli antara Karmani Bin Kastam;
26. Bahwa selanjutnya perbuatan hukum Tergugat I s.d Tergugat V menjual obyek tanah sengketa saat ini kepada PT. Anugerah Nusa Sejahtera sudah dilakukan dihadapan Notaris/ PPAT selaku pejabat yang berwenang serta pada dilakukan transaksi jual beli setelah dilakukan pengecekan sertifikat di BPN Kabupaten Demak tidak ada permasalahan hukum/ tidak dalam sengketa, sehingga peralihan yang dilakukan dari Tergugat I s.d Tergugat V adalah sesuai dengan ketentuan hukum;
27. Bahwa berdasarkan uraian dalil tersebut diatas, maka Tergugat I s.d Tergugat V tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Para Penggugat pada angka 14, karena semua perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I s.d Tergugat V sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada yang bersifat melawan hukum, tidak ada kerugian yang timbul, tidak ada kelalian dari Tergugat I s.d Tergugat V, serta tidak adanya sebab akibat antara terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I s.d Tergugat V.

Halaman 15 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil jawaban tersebut diatas, Tergugat I s.d Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat I s.d Tergugat V;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan sah menurut hukum surat ikatan jual tanah yang dibuat oleh Karmani bin Kastam (orang tua Penggugat) tertanggal 20 Mei 1989;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Nomor: 19, tentang Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Pebruari 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PUJI SANTOSO, S.H., MKn (Turut Tergugat II);
4. Menyatakan sah menurut hukum Akta Nomor: 65, tentang Pernyataan Pelepasan Hak, tertanggal 16 September 2013 tentang Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PUJI SANTOSO, S.H., MKn (Turut Tergugat II);
5. Menyatakan Tergugat VI adalah Pemilik yang sah atas obyek tanah Sertifikat Hak Milik No. 11994, yang terletak di Kelurahan Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah, Asal Hak dari Pengakuan Hak C.1660 P.162 S. IV, Daftar Isian 202 tertanggal 28/01/2013, No. 220, berdasarkan surat ukur tanggal 15/02/2013, No. 00125/Batusari/2013 dengan luas 3.414 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Empat Ratus Empat Belas Meter Persegi) dulu tercatat atas nama PASMI, dan sekarang tercatat atas nama Siti Zulaikhah, Rohadi, Rumiyaun, Patmiyati dan Muhammad Khadik, dengan batas-batas :  
Sebelah utara : tanah sawah milik suratmin  
Sebelah selatan : tanah sawah milik salipan  
Sebelah timur : tanah sawah milik sarbini  
Sebelah barat : tanah sawah milik sugiyan
6. Menyatakan hapus demi hukum Eksekusi yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 18 September 2013, berdasarkan surat penetapan Pengadilan Negeri Demak, tertanggal 30 Juli 2013 Nomor: 3/ Pen.Pdt.Eks/2013/PN.Dmk Jo Nomor : 24/ Pdt.G/2012/PN.Dmk, terhadap sebidang tanah sawah tercatat dalam C desa Batusari, No. 1249, Persil 162, Kelas S.IV, seluas  $\pm 0,34$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) yang terletak di desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas:

Halaman 16 Putusan No. 502 / Pdt / 2020 / PT SMG



Sebelah utara : tanah sawah milik suratmin  
Sebelah selatan : tanah sawah milik salipan  
Sebelah timur : tanah sawah milik sarbini  
Sebelah barat : tanah sawah milik sugiyan

7. Menetapkan dan Memerintahkan untuk mengangkat kembali eksekusi yang telah dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 18 September 2013, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak, tertanggal 30 Juli 2013 Nomor: 3/Pen.Pdt.Eks/2013/PN.Dmk Jo Nomor: 24/Pdt.G/2012/PN.Dmk, terhadap sebidang tanah sawah tercatat dalam C desa Batusari, No. 1249, Persil 162, Kelas S.IV, seluas  $\pm 0,34$  da ( $\pm 3450 \text{ m}^2$ ) yang terletak di desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas :
- Sebelah utara : tanah sawah milik suratmin  
Sebelah selatan : tanah sawah milik salipan  
Sebelah timur : tanah sawah milik sarbini  
Sebelah barat : tanah sawah milik sugiyan

8. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat;

**SUBSIDAIR :**

Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai keimanan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

**A. Gugatan *error in persona***

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat VI secara pribadi yaitu **Drs. SETIYAWAN SANTOSO, M.M., Phd** bertempat tinggal di Jl. Kuala Mas XII/560 Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang sebagai Tergugat VI;
2. Bahwa dalam perbuatannya membeli tanah objek sengketa, Tergugat VI bertindak dalam jabatannya selaku Direktur serta untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Anugerah Nusa Sejahtera bukan atas nama pribadi, sehingga gugatan Para Penggugat yang diajukan secara pribadi adalah tidak benar, karena tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat VI, sehingga gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**B. Gugatan kabur (*obscuur libel*)**

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur (*obscuur*)



*libel*) dimana Penggugat mendalilkan dasar kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah Putusan No 12/Pdt.G/2012/PN. Dmk tanggal 24 Oktober 2012 padahal putusan sebagaimana dimaksud bukanlah Perkara antara Penggugat melawan Tergugat V dan objek yang disengketakan juga berbeda dengan objek perkara sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

2.. Bahwa dengan tidak adanya kesesuaian antara Para Pihak maupun objek sengketa dalam perkara yang dijadikan dasar gugatan Penggugat, maka menjadikan gugatan ini menjadi kabur (*obscuur libel*);

3. Bahwa jika dicermati gugatan Para Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) karena didalam gugatan tersebut tidak mencantumkan tanggal kapan dibuatnya surat gugatan apakah surat gugatan dibuat pada saat pendaftaran ataupun gugatan tersebut dibuat sebelum didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak serta gugatan tersebut belum menggambarkan dengan jelas menggambarkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat VI;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Para penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat VI menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat VI;
2. Bahwa Tergugat VI mohon apa yang tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis terbaca kembali dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa tidak ditanggapinya beberapa dalil Penggugat bukan berarti Tergugat VI membenarkan dalil tersebut, melainkan Tergugat VI beranggapan bahwa dalil tersebut tidak ada korelasi dengan pokok perkara atau dalil tersebut sudah terwakili oleh jawaban Tergugat VI pada point-point sebelumnya sehingga tidak perlu Tergugat VI tanggapi secara khusus;
4. Bahwa Tergugat VI menolak secara tegas dalil Penggugat pada positanya angka 1 dan 5 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu tanah SHM No 11994/ Desa Batusari atas nama Tergugat I s.d Tergugat V;





5. Bahwa berkenaan dengan dalil Penggugat yang menyatakan **dasar kepemilikan Penggugat adalah putusan Nomor 12/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012** mengenai jual beli dengan hak membeli kembali antara Karmani sebagai Penggugat melawan Saeri/ahli waris Saeri sebagai Tergugat **adalah tidak benar**, mengingat **putusan Nomor 12/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012** bukanlah putusan dengan para pihak Karmani sebagai **Penggugat melawan Saeri/ahli waris Saeri sebagai Tergugat** sebagaimana dalil Penggugat, serta bukan juga gugatan antara Para Penggugat dengan Tergugat VI sehingga terhadap putusan tersebut **tidak mengingat bagi Tergugat VI**;
6. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam positanya angka 5 s.d angka 9 perihal asal muasal dari tanah objek sengketa dapat Tergugat VI uraikan sebagai berikut :
  - a. Bahwa tanah objek sengketa pada awalnya adalah milik dari orang tua Penggugat, yang mana pada tanggal 20 Mei 1989 telah dijual kepada orang tua Tergugat I s.d Tergugat V berdasarkan surat ikatan jual tanah tertanggal 20 Mei 1989 yang dibuat dihadapan tiga orang saksi (Kasikin, Sujadi, Kasmin) serta diketahui Kepala Desa setempat;
  - b. Bahwa jual beli tersebut dilakukan secara tunai dengan harga Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) yang dilakukan/dibayarkan pada hari itu juga;
  - c. Bahwa setelah dibuatkan surat ikatan jual tanah sebagaimana dimaksud oleh carik desa setempat (Desa Batusari), orang tua Penggugat minta dibuatkan surat perjanjian yang pada pokoknya orang tua Penggugat berkehendak untuk menebus tanah yang telah dijualnya tersebut dalam waktu 5 (lima) bulan sejak tanggal pembuatan surat dan apabila dalam waktu yang telah ditentukan orang tua Penggugat tidak dapat menebusnya maka tanah dimaksud menjadi milik pembeli, yaitu orang tua Tergugat I s.d Tergugat V;
  - d. Bahwa atas surat perjanjian yang dibuat tersebut **orang tua Tergugat I s.d Tergugat V tidak menyetujuinya** karena niat dari orang tua Tergugat I s.d Tergugat V adalah membeli tanah Penggugat, bukan meminjami uang hal ini terlihat dari **tidak adanya tanda tangan/cap jempol dari orang tua Tergugat I s.d Tergugat V dalam surat perjanjian tersebut**;



- e. Bahwa setelah dilakukan jual beli tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud, kemudian dilakukan perubahan nama dalam C Desa dari nama orang tua Penggugat (Karmani bin Kastam) menjadi nama ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Pasmi Tamim), dan untuk selanjutnya tanah dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I s.d Tergugat V dan kemudian dilanjutkan oleh anak-anaknya yaitu Tergugat I s.d Tergugat V;
- f. Bahwa sejak digarap oleh orang tua Tergugat I s.d Tergugat V dari tahun 1989 sampai tahun 2012 tidak pernah ada masalah, baik dengan tetangga termasuk juga dengan keluarga Penggugat, dan hampir semua warga di kelurahan Batusari mengetahui bahwa tanah objek sengketa dimaksud adalah milik orang tua Tergugat I s.d Tergugat V.
7. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dengan orang tua Tergugat I s.d Tergugat V sebagaimana dimaksud sudah lazim dilakukan serta sudah menjadi kebiasaan didalam masyarakat desa Batusari, sehingga sudah selayaknya jika jual beli tersebut dinyatakan sah menurut hukum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi *"jual beli adalah suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan"* dan Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi *"kesepakatan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya tapi juga menurut keadilan dan kebiasaan dimasyarakat"*
8. Bahwa terhadap posita Penggugat angka 10 s.d angka 13 perihal permohonan hak kepemilikan (SHM) atas nama Pasmi dan peralihan hak dari Pasmi kepada Tergugat I s.d Tergugat V serta peralihan hak dari Pasmi dan Tergugat I s.d Tergugat V kepada Tergugat VI yang oleh Penggugat dianggap tidak sah, dapat Tergugat VI tanggapi sebagai berikut :
- a. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Tergugat VI dalam jawabannya angka 5 dan 6 maka jelas terbukti bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik dari orang tua Tergugat I s.d V;
- b. Bahwa pada tanggal 29 Pebruari 2012, Ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Nyonya PASMI) atas persetujuan dari Tergugat I s.d Tergugat V menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;
- c. Bahwa pada saat dilakukan jual beli tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud, tanah masih berbentuk leter C dan masih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam proses pensertifikatan atas nama ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Pasmi) , maka atas kesepakatan kedua belah pihak jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai melainkan dibayar secara bertahap sambil menunggu proses balik nama selesai, sehingga dibuatlah akta pengikatan jual beli antara Tergugat VI dengan Ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Nyonya PASMI) atas persetujuan dari Tergugat I s.d Tergugat V dihadapan Notaris/PPAT Puji Santoso, S.H. MKn (Turut Tergugat II) sebagaimana akta notaris No.19 tertanggal 29 Februari 2012;

- d. Bahwa di dalam Akta No. 19 yang di keluarkan oleh Notaris/PPAT Puji Santoso, SH.MKn. (Turut Tergugat II) sebagaimana dimaksud khususnya dalam Pasal (1) diterangkan bahwa jual beli tanah tegalan tersebut, dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp. 346.050.000,00 (tiga ratus empat puluh enam juta lima puluh ribu rupiah), dengan sistem pembayaran sebagai berikut:
  - 1) Pembayaran pertama sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 09 Maret 2012;
  - 2) Pembayaran kedua sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 19 Maret 2012;
  - 3) Pembayaran ketiga dan pelunasan sebesar Rp. 246.050.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) tahun sejak akta ini ditandatangani atau tanggal 28 Februari 2014;
- e. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2012 telah dilakukan pembayaran oleh Tergugat VI kepada Ibu Pasmi dengan dihadiri oleh Tergugat II sebagai perwakilan dari keluarga yaitu uang sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sebagai pembayaran pertama; dan kemudian pada tanggal 19 Maret 2012 telah dilakukan pembayaran dua kali masing-masing sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) hingga jumlah keseluruhannya adalah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pembayaran kedua;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata disebutkan "*jual beli dianggap telah terjadi setelah kedua belah pihak sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan belum dibayar*" dan menurut Pasal 1464 KUH Perdata "*jika pembelian sudah ada uang*

Halaman 21 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG

#### Disclaimer

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



*panjang, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan mengembalikan atau menhanguskan uang panjangnya"*

10. Bahwa berdasarkan kedua pasal diatas, maka jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat VI dengan orang tua Tergugat I s.d Tergugat V (Ibu Pasmu) **sudah sah menurut hukum terjadi pada tanggal 29 Februari 2012** yaitu pada saat ditandatanganinya akta pengikatan jual beli dihadapan Notaris/ PPAT Puji Santoso, S.H. MKn (Turut Tergugat II) sebagaimana akta notaris No.19 tertanggal 29 Pebruari 2012;
11. Bahwa pada hari Minggu tanggal 02 September 2012, Nyonya Pasmu (Ibu Tergugat I s.d Tergugat V) meninggal dunia dengan penyebab kematian adalah sakit, sementara proses pensertifikatan tanah objek sengketa atas nama Pasmu belum selesai masih dalam proses di Badan Pertanahan Kabupaten Demak);
12. Bahwa pada tanggal 21 Pebruari 2013 Tergugat VI kembali melakukan pembayaran tanah objek sengketa kepada Tergugat I s.d Tergugat V sebesar Rp. 51.304.000,00 (lima puluh satu juta tiga ratus empat ribu rupiah) sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud;
13. Bahwa pada tanggal 02 April 2013 Tergugat I s.d Tergugat V memberitahukan kepada Tergugat VI bahwa proses pensertifikatan tanah objek sengketa atas nama Pasmu sudah selesai diproses di BPN Kabupaten Demak, sehingga pada tanggal itu juga Tergugat VI melakukan pembayaran pelunasan sejumlah Rp. 194.746.000,00 (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah) kepada Tergugat I s.d Tergugat V dan kemudian SHM No. 11994, Daftar Isian 202 tertanggal 28/01/2013, No. 220, berdasarkan surat ukur tanggal 15/02/2013, No. 00125/Batursari/2013 dengan luas 3.414 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Batursari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah **tercatat atas nama PASMI** dengan batas-batas tanah sebelah utara tanah sawah milik suratmin, sebelah selatan tanah sawah milik salipan, sebelah timur tanah sawah milik sarbini dan sebelah barat tanah sawah milik sugiyon, oleh Tergugat I s.d Tergugat V diserahkan kepada Tergugat VI;
14. Bahwa dengan telah dilakukan pembayaran oleh Tergugat VI dan telah diserahkannya bukti kepemilikan dan obyek tanah tersebut kepada Tergugat VI, maka menurut hukum jual beli tersebut telah selesai dan sah



menurut hukum, karena telah dipenuhinya dua syarat yaitu **terang** dan **tunai**, **terang maksudnya adalah bahwa jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang** yaitu Notaris/ PPAT Puji Santoso, SH.Mkn, (Turut Tergugat II) dan **tunai maksudnya bahwa telah dibayarkan sejumlah uang**;

*(Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 November 1975 No. 932/K/Sip/1973, tentang perlindungan terhadap jual beli dihadapan PPAT "Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan");*

15. Bahwa Tergugat VI menolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 12 dan 13, karena obyek sengketa telah menjadi sertifikat hak milik yang diperoleh dengan tata cara sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, maka sertifikat hak milik tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat hak milik, hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Reg No.321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 (Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain);*
16. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam positanya angka 14 s.d angka 16 yang menyatakan perbuatan Para Tergugat memindahkan tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dapat Tergugat VI tanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 11994 yang terletak di Kelurahan Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah, Asal Hak dari Pengakuan Hak C.1660 P.162 S. IV, Daftar Isian 202 tertanggal 28/01/2013, No. 220, berdasar surat ukur tanggal 15/02/2013, No. 00125/Batusari/2013 dengan luas 3.414 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Empat Ratus Empat Belas Meter Persegi) tercatat atas nama PASMI dengan batas-batas tanah sebelah utara tanah sawah milik suratmin, sebelah selatan tanah sawah milik salipan, sebelah timur tanah sawah milik sarbini dan sebelah barat tanah sawah milik sugiyan adalah **sah menurut hukum** karena **telah melalui proses berdasarkan ketentuan peraturan hukum dan perundang-**





undangan yang berlaku, dan selama proses pensertifikatan di Badan Pertanahan Kabupaten Demak (BPN Kabupaten Demak) tidak terjadi suatu permasalahan, tidak terdapat sitaan ataupun pemblokiran dari pihak manapun;

- b. Bahwa kemudian SHM No. 11994 atas nama Pasmi sebagaimana dimaksud karena telah sah menjadi milik Tergugat VI, maka Tergugat VI berkehendak untuk melakukan balik nama ke nama Tergugat VI (PT. Anugerah Nusa Sejahtera), namun karena Pasmi sudah meninggal dunia maka menurut hukum untuk dapat dibalik nama ke nama Tergugat VI (PT. Anugerah Nusa Sejahtera) terlebih dahulu harus di proses menjadi nama para ahli waris dari Pasmi yaitu Tergugat I s.d Tergugat V;
  - c. Bahwa pada hari senin, tanggal 16 September 2013, proses balik nama sertifikat Hak Milik No. 11994 atas nama PASMI ke ahli waris Pasmi (Tergugat I s.d Tergugat V) sudah jadi dan saat ini sertifikat atas tanah objek sengketa tercatat atas nama Tergugat I s.d Tergugat V yaitu Siti Zulaikhah, Rohadi, Rumiyatun, Patmiyati dan Muhammad Khadik;
  - d. Bahwa oleh karena secara hukum tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud telah sah menjadi milik Tergugat VI, maka pada tanggal 16 September 2013 dibuat surat pernyataan pelepasan hak dari Tergugat I s.d Tergugat V kepada Tergugat VI atas tanah objek sengketa dengan sertifikat sebagaimana dimaksud yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Puji Santoso, SH.MKn (Turut Tergugat II) dengan akta nomor 65, yang pada intinya adalah Tergugat I s.d Tergugat V telah melepaskan dan menyerahkan penguasaan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat VI dengan dasar pengikatan jual beli nomor 19, tertanggal 29 Pebruari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Puji Santoso, SH., M.Kn. (Turut Tergugat II);
17. Bahwa dilihat dari kronologi diatas, jelas terlihat bahwa Tergugat VI adalah benar-benar pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum, sebagaimana *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 Tentang pembeli beritikad baik. "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"*;
18. Bahwa pada tanggal 9 Juli 2012 Penggugat telah mengajukan gugatan atas tanah objek sengketa di Pengadilan Negeri Demak yang tercatat



dalam registrasi perkara Nomor. 24/Pdt.G/2012/PN.Dmk dengan Tergugat I s.d Tergugat V serta Ibu dari Tergugat I s.d Tergugat V sebagai pihak Tergugat, namun Tergugat VI selaku pemilik yang sah atas obyek tanah yang menjadi objek gugatan tidak diikuti sertakan sebagai Pihak dalam gugatan tersebut;

19. Bahwa sesuai *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 4 Oktober 1972 No. 938 K/Sip/1971, tentang diikutsertakannya pihak ketiga sebagai Tergugat dalam gugatan "Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara"*, maka jual beli yang dilakukan oleh Ibu Pasmis (orang tua Tergugat I s.d Tergugat V) kepada Tergugat VI tetap sah dan tidak dapat dibatalkan.

20. Bahwa dari uraian tersebut diatas tergambar dengan jelas bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VI berkaitan dengan jual beli tanah obyek sengketa adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat VI uraikan sebagaimana diatas, maka Tergugat VI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**PRIMAIR**

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat VI;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat VI tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat VI adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat Karmani bin Kastam) dengan orang tua Tergugat I s.d Tergugat V (Saeri Bin Kanan) sebagaimana surat ikatan jual tanah tertanggal 20 Mei 1989 yang dibuat oleh orang tua Penggugat dihadapan 3 (tiga) orang saksi (Kasikin, Sujadi, Kasmin) dengan diketahui kepala desa Batusari;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah menurut hukum Akta Nomor: 19, tentang Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Februari 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PUJI SANTOSO, S.H., MKn (Turut Tergugat II);
6. Menyatakan sah menurut hukum Akta Nomor: 65, tentang Pernyataan Pelepasan Hak, tertanggal 16 September 2013 tentang Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PUJI SANTOSO, S.H., MKn (Turut Tergugat II);
7. Menyatakan Tergugat VI adalah Pemilik yang sah atas obyek tanah Sertifikat Hak Milik No. 11994, yang terletak di Kelurahan Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah, Asal Hak dari Pengakuan Hak C.1660 P.162 S. IV, Daftar Isian 202 tertanggal 28/01/2013, No. 220, berdasarkan surat ukur tanggal 15/02/2013, No. 00125/Batusari/2013 dengan luas 3.414 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus empat belas meter persegi) dulu tercatat atas nama PASMI, dan sekarang tercatat atas nama Siti Zulaikhah, Rohadi, Rumiyaun, Patmiyati dan Muhammad Khadik, dengan batas-batas tanah sebelah utara tanah sawah milik suratmin, sebelah selatan tanah sawah milik salipan, sebelah timur tanah sawah milik sarbini dan sebelah barat tanah sawah milik sugiyan;
8. Menyatakan Eksekusi yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 18 September 2013, berdasarkan surat penetapan Pengadilan Negeri Demak, tertanggal 30 Juli 2013 Nomor: 3/ Pen.Pdt.Eks/2013/PN.Dmk Jo Nomor : 24/ Pdt.G/2012/PN.Dmk, terhadap sebidang tanah sawah tercatat dalam C desa Batusari, No. 1249, Persil 162, Kelas S.IV, seluas  $\pm 0,34$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) yang terletak di desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas: Sebelah Utara Tanah sawah milik Suratman, Sebelah Timur jalan sawah milik Sarbini, Sebelah Selatan Tanah Sawah milik Salipan, Sebelah Barat Tanah sawah milik Sugiyana adalah hapus demi hukum;
9. Menetapkan dan Memerintahkan untuk mengangkat kembali eksekusi yang telah dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 18 September 2013, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak, tertanggal 30 Juli 2013 Nomor: 3/ Pen.Pdt.Eks/2013/PN.Dmk Jo Nomor: 24/ Pdt.G/2012/PN.Dmk, terhadap sebidang tanah sawah tercatat dalam C desa Batusari, No. 1249, Persil 162, Kelas S.IV, seluas  $\pm 0,34$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) yang terletak di desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas: Sebelah Utara Tanah sawah milik Suratman, Sebelah

Halaman 26 Putusan No. 502 / Pdt / 2020 / PT SMG



Timur jalan sawah milik Sarbini, Sebelah Selatan Tanah Sawah milik Salipan, Sebelah Barat Tanah sawah milik Sugiyon;

10. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

**ATAU**

**SUBSIDAIR :**

Apabila yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai keimanan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII tidak mengajukan jawaban karena tidak pernah datang menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

**GUGATAN KABUR (*OBSUCUUR LIBEL*)**

Bahwa penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebagai pemilik yang telah menang dalam eksekusi perkara Perdata di Pengadilan Negeri Demak akan tetapi dalam kenyataan telah pula diuji di Peradilan tata Usaha Negara (Ic. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang) dalam perkara No 40/G/2014/PTUN.SMG antara Karmani bin Kastam (*Pewaris Para Penggugat*) dengan Saeri bin Kanan (*pewaris Para Tergugat*) yang telah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima yang dalam pertimbangan hukumnya yang pada intinya sebagai pihak yang tidak berhak dan tidak punya kepentingan karena telah pernah diperjanjikan dengan ikatan jual beli.

Bahwa dalam perjanjian perikatan jual beli yang telah dilakukan antara Karmani bin Kastam (*Pewaris para Penggugat*) dengan Saeri bin Kanan (*Pewaris Para Tergugat*) akan dibeli kembali dalam waktu 5 bulan sejak tanggal perbuatan surat perjanjian dan secara de jure telah liwat 5 bulan sehingga apa yang diperjanjikan menjadi batal karena telah melewati jangka waktu yang diperjanjikan.

Bahwa selanjutnya oleh Tergugat telah dimohonkan sertipikat kepada Turut Tergugat I dan terbit sertipikat Hak Milik No 11994/Desa Batusari an. Pasmi luas 3.414 M2 pada tanggal 18-02-2013 dan selanjutnya telah terdapat peristiwa hukum dan oleh para ahli waris Pasmi yakni 1. Siti Zulaikhah, 2. Rohadi, 3. Rumiatus, 4. Patmiyati dan 5 Muhammad Khadik karena waris telah dibalik nama karena waris.



Dengan demikian gugatan Penggugat yang menjadikan sertifikat Hak Milik No 11994/Desa Batusari sebagai obyek harus ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan kabur (Obsucuur Libel) dengan tidak mempunyai hak dan kepentingan atas obyek sengketa aquo.

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi untuk dipakai kembali dan menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara jawaban ini.
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat Posita 1, 6, 7, dan 8 menyatakan terdapat gugatan di Pengadilan adalah tidak benar karena Turut Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya gugatan atas obyek Hak Milik No 11994/Desa Batusari akan tetapi dalam obyek gugatan C Desa No. 1249 Persil 162 Klas S IV luas 0,345 da an. Karmani dan C Desa No 1660 Persil 162 Klas S IV luas 0,345 da an. Pasmi, oleh karena itu Turut Tergugat I tidak pernah bisa melakukan pendaftaran atas obyek sengketa aquo karena sudah bersertipikat Hak Milik No 1194/Desa Batusari an. Pasmi yang terbit 18-02-2013 dan telah di balik nama kepada 1. Siti Zulaikhah, 2. Rohadi, 3. Rumiatur, 4. Patmiyati dan 5 Muhammad Khadik karena waris pada tanggal 22 Mei 2013.
4. Bahwa dalam dalil penggugat dalam gugatannya yang menjadi obyek perkara aquo adalah sertifikat Hak Milik Nomor: 11994/Desa Batusari, seluas: 3.414 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak semula atas nama Pasmi, yang kemudian beralih karena waris kepada 1. Siti Zulaikhah, 2. Rohadi, 3. Rumiatur, 4. Patmiyati dan 5 Muhammad Khadik;
5. Bahwa dalil penggugat dalam posita 10, 11, 12, 13, 15 telah dengan tegas diakui oleh Penggugat sebagai tanah yang telah diterbitkan sertifikat melalui proses pengakuan hak sehingga terbit sertifikat Hak Milik No 11994/Desa Batusari, berdasarkan PP No 24 Tahun 1997. Oleh karena itu terhadap obyek sengketa aquo patut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum kecuali terdapat putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya.





6. Bahwa apa yang tidakanggapi bukan Turut Tergugat I berarti mengakui kebenarannya akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya.

Berdasarkan hal-hal tersebut, kami Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan, sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan **menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya**;
2. Menyatakan **menolak gugatan Penggugat seluruhnya** atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaring*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan **sertipikat Hak Milik No 11994/Desa Batarsari** an. Pasmi dan telah di balik nama karena waris menjadi an. 1. Siti Zulaikhah, 2. Rohadi, 3. Rumiatus, 4. Patmiyati dan 5 Muhammad Khadik adalah **sah dan berkekuatan hukum**;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban karena tidak pernah datang menghadap ke persidangan:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Demak telah menjatuhkan putusan tanggal 23 September 2020 nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Dmk yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menolak Eksepsi Tergugat I s.d. Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat I;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik sah atas obyek sengketa;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan pemindahan hak atas obyek sengketa dari C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0,345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Karmani Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0,345$  da ( $\pm 3450$



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 ) atas nama Pasmi dengan alasan KS ( kasih ) / hibah adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menyatakan bukti kepemilikan atas obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari yang semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V atas obyek sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Akta Nomor 19 tentang Pengikatan jual beli tanggal 29 Pebruari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT PUJI SANTOSO, SH; Mkn ( Turut Tergugat II ) antara Pasmi maupun Tergugat I, II, III, IV, dan V dengan Tergugat VI adalah tidak sah;
7. Menyatakan Akta Nomor 65 tentang Pernyataan pelepasan hak atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, dan V tertanggal 16 September 2013 dibuat dihadapan Notaris / PPAT PUJI SANTOSO, SH; Mkn ( Turut Tergugat II ) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan hak kepemilikan atas obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batusari yang semula atas nama Pasmi menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V atas obyek sengketa kepada Para Penggugat dan menetapkan sebagai hukum bahwa setelah putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dapat dipergunakan sebagai syarat untuk mengajukan SHM atas obyek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat ke kantor Pertanahan Kabupaten Demak;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsoom ) sebesar Rp. 5.00.000,- ( lima ratus ribu rupiah ) untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
11. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.514.000,- ( tiga juta lima ratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Dmk yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Demak bahwa pada tanggal 5 Oktober 2020 Pembanding / Kuasa Tergugat VI telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan

Halaman 30 Putusan No. 502 / Pdt / 2020 / PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Demak Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 23 September 2020;

Menimbang bahwa pernyataan Banding dari Pembanding / Kuasa Tergugat VI tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding / Penggugat I sampai dengan XIV masing-masing pada tanggal pada 16 Oktober 2020 dan 19 Oktober 2020, Turut Terbanding semula semula Tergugat I, II, III, IV, V, VII dan Turut Tergugat I, II, masing-masing pada tanggal tanggal 16 Oktober 2020 dan tanggal 19 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Demak;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat VI mengajukan memori banding pada tanggal 2 November 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 2 November 2020, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

Penggugat I/Terbanding I pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat II / Terbanding II pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat III pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat IV / Terbanding IV pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat V/Terbanding V pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat VI / Terbanding VI pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat VII/Terbanding VII pada tanggal 6 November 2020;  
Tergugat VIII/Terbanding VIII pada tanggal 5 November 2020;Penggugat IX / Terbanding IX pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat X / Terbanding X pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat XI / Terbanding XI pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat XII / Terbanding XII pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat XIII / Terbanding XIII pada tanggal 6 November 2020;  
Penggugat XIV / Terbanding XIV pada tanggal 6 November 2020;  
Tergugat I / Turut Terbanding I pada tanggal 6 November 2020;  
Tergugat II/ Turut Terbanding II pada tanggal 6 November 2020;  
Tergugat III / Turut Terbanding III pada tanggal 6 November 2020;  
Tergugat IV / Turut Tergugat IV pada tanggal 6 November 2020;  
Tergugat V / Turut Terbanding V pada tanggal 6 November 2020;  
Tergugat VII / Turut Terbanding VI pada tanggal 6 November 2020;  
Turut Tergugat I / Turut Terbanding VI pada tanggal 5 November 2020;  
Turut Tergugat II/Turut Terbanding VII pada tanggal 6 November 2020;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 19 Nopember 2020 dan telah diberitahukan kepada Tergugat I /Turut Terbanding pada tanggal 4 Desember 2020,Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 4 Desember 2020,Tergugat

Halaman 31 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III/Turut Terbanding III pada tanggal 4 Desember 2020, Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 4 Desember 2020, Tergugat V /Turut Terbanding V pada tanggal 4 Desember 2020, Tergugat VII / Turut Terbanding VI pada tanggal 4 Desember 2020, Turut Tergugat I/Turut Terbanding VII pada tanggal 4 Desember 2020, Turut Tergugat II/Turut Terbanding VIII pada tanggal 4 Desember 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Dmk telah diberitahukan kepada Penggugat /Terbanding I pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat II / Terbanding II pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat III / Terbanding III pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat IV / Terbanding IV pada tanggal 19 Oktober 2020;

Penggugat V/Terbanding V pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat VI / Terbanding VI pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat VII / Terbanding VII pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat VIII / Terbanding VIII pada tanggal 19 Oktober 2020;

Penggugat IX / Terbanding IX pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat X/Terbanding X pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat XI sampai dengan Terbanding XI pada tanggal 19 Oktober 2020;

Penggugat XII sampai dengan XII pada tanggal 19 Oktober 2020;

Penggugat XIII / Terbanding XIII pada tanggal 16 Oktober 2020;

Penggugat XIV / Terbanding XIV pada tanggal 16 Oktober 2020;

Tergugat I / Turut Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2020;

Tergugat II / Turut Tergugat II pada tanggal 16 Oktober 2020;

Tergugat III / Turut Terbanding III pada tanggal 16 Oktober 2020;

Tergugat IV / Turut Terbanding IV pada tanggal 16 Oktober 2020;

Tergugat V / Turut Tergugat V pada tanggal 16 Oktober 2020;

Tergugat VIII / Turut Terbanding VII pada tanggal 16 Oktober 2020;

Turut Tergugat I / Turut Terbanding VIII pada tanggal 19 Oktober 2020

yang dalam ini kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



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

Menimbang bahwa setelah mencermati secara seksama berkas-berkas perkara, gugatan, jawab-menjawab, replik-duplik, bukti-bukti, dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 23 September 2020, memori banding dari pembanding semula tergugat VI tanggal 2 November 2020 dan kontra memori banding dari para terbanding semula para penggugat tanggal 19 November 2020, maka Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum sekaligus putusan dari Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama dipandang tidak benar dan tidak tepat apabila dalil kepemilikan para terbanding semula para penggugat atas obyek sengketa yang mendasarkan pada putusan Nomor.12/Pdt.G/2012/PN.Dmk, tanggal 24 Oktober 2012 dianggap sama dengan putusan Nomor .24/Pdt.G/2012/PN.Dmk, tanggal 24 Oktober 2012 dikarenakan ada kesalahan pengetikan, sehingga pertimbangan hukum dan putusan nya harus dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding akan mengadili sendiri perkara ini seperti dibawah.

Menimbang bahwa alasan banding dari pembanding semula tergugat VI pada pokoknya adalah pembatalan putusan Pengadilan Negeri Demak tersebut dengan alasan sebelumnya Pembanding semula Tergugat Vi memohon agar hal hal yang terurai didalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan seluruhnya terulang kembali dalam pemeriksaan perkara pada tingkat banding, dan untuk menyingkat uraian putusan ini semua yang termuat dalam memori bandingnya selengkapnya dianggap telah termuat dalam putusan ini.

Menimbang bahwa atas memori banding tersebut para terbanding semula para penggugat telah menyampaikan kontra memori banding pada tanggal 19 November 2020 yang pada pokoknya adalah menolak permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Vi tersebut, dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor.21/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 23 September 2020 tersebut dengan alasan sebagaimana termuat dalam kontra memori bandingnya dan unuk menyingkat uraian putusan ini selengkapnya dianggap termuat disini.

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan dalam memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang bersengketa tersebut, majelis





hakim Pengadilan tingkat banding akan mempertimbangkan demikian.

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan di putusan secara hukum mengenai eksepsi dari pembanding semula tergugat VI oleh Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama dipandang tidak tepat dan tidak benar sehingga Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding akan mempertimbangkan eksepsi sebagai berikut:

Tentang eksepsi pembanding semula tergugat VI mengenai gugatan Error In Persona berdasarkan fakta dipersidangan kedudukan hukum para pihak sudah tepat dan benar terlepas pihak pembanding semula Tergugat VI adalah Direktur suatu PT.Anugerah Nusa Sejahtera kenyataannya dipersidangan hadir kuasa nya yang mewakili pembanding semula tergugat VI oleh karena itu, eksepsi Error In Persona harus ditolak.

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Pembanding semula Tergugat VI tentang gugatan kabur (Obscuur Liebel) karena para Terbanding semula para Penggugat mendalilkan dasar kepemilikan para terbanding semula para penggugat atas obyek sengketa adalah putusan Nomor 12/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012 padahal putusan sebagaimana dimaksud bukanlah perkara antara Para Terbanding semula Para Penggugat melawan Pembanding semula Tergugat VI dan obyek yang disengketakan juga berbeda dengan obyek perkara sebagaimana yang didalilkan oleh para terbanding semula para penggugat, sehingga dengan tidak adanya kesesuaian antara para pihak maupun obyek sengketa dalam perkara yang dijadikan dasar gugatan para terbanding semula para penggugat, maka menjadikan gugatan ini menjadi kabur (Obscuur Liebel).

Menimbang bahwa para terbanding semula para penggugat dalam posita gugatannya poin 1, poin 5, dan poin 8 selalu mendalilkan dasar kepemilikan obyek sengketa adalah putusan Nomor 12/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012, Hal tersebut tidak terdapat dalam bukti surat para terbanding semula para penggugat bertanda P1 sampai dengan P7, sedangkan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama berpendapat seharusnya yang benar dasar kepemilikan obyek sengketa para terbanding semula para penggugat adalah putusan Nomor 24/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012 dan bukan Putusan Nomor.12/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012 sebagaimana diterangkan dalam Replik para terbanding semula para penggugat.

Menimbang bahwa kalau pendapat para terbanding semula para



penggugat yang benar dasar kepemilikan obyek sengketa adalah Putusan Nomor 24/Pdt.G/2012/PN.Dmk seharusnya para terbanding semula para penggugat menyampaikan adanya perubahan atau perbaikan atau penambahan dalil gugatan sebelum pembanding semula tergugat VI menyampaikan jawabannya, sebab perubahan atau perbaikan gugatan tidak dapat diajukan pada saat acara replik, karena sesuai Asas Hukum Acara Perdata yang berlaku, telah ditentukan bahwa Pengadilan Negeri hanya memberikan ijin pada Penggugat untuk mengubah atau menambah gugatannya apabila perubahan/perbaikan atau penambahan tersebut mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. Didasarkan suatu alasan yang dapat diterima.
- b. Tidak menjadikan materi pokok gugatan menjadi lain sama sekali.
- c. Tidak akan merugikan pihak tergugat.
- d. Diajukan sebelum tergugat mengajukan jawabannya.

Menimbang bahwa dalam perkara aquo para terbanding semula para penggugat tidak pernah meminta ijin pada Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama untuk melakukan perubahan/perbaikan atau penambahan dalil gugatannya tetapi setelah pembanding semula tergugat VI menyampaikan jawaban dan eksepsi tentang dasar kepemilikan obyek sengketa Putusan Nomor 12/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012 adalah tidak benar para terbanding semula para penggugat baru mengakui adanya kesalahan tersebut dalam repliknya dan kemudian meralat dasar kepemilikan obyek sengketa adalah Putusan Nomor 24/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012, hal tersebut menurut Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding tidak dapat dibenarkan, karena perubahan/perbaikan gugatan disampaikan para Terbanding semula para Penggugat pada saat acara Replik atau setelah pembanding semula tergugat VI mengajukan jawabannya bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, sehingga perubahan atau perbaikan gugatan menjadikan materi pokok gugatan menjadi lain sama sekali, hal tersebut akan merugikan para pembanding semula para tergugat, oleh karena itu gugatan para Terbanding semula para Penggugat yang demikian harus dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (Obscuur Liebel).

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka beralasan hukum apabila eksepsi pembanding semula tergugat VI tentang gugatan kabur (Obscuur Liebel) dapat dikabulkan. Akibat Hukum yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Terbanding semula para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi dianggap pula sebagai pertimbangan dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa adapun kualifikasi gugatan sekaligus dasar kepemilikan obyek sengketa dari para terbanding semula para penggugat ialah putusan Nomor 12/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012 dan adanya Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh pembanding semula tergugat VI dan turut terbanding semula para tergugat dan turut tergugat karena terjadinya peralihan hak melalui jual-beli obyek sengketa secara melawan hukum.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dalam eksepsi tersebut di atas yang mengabulkan eksepsi pembanding semula tergugat VI tentang gugatan kabur (Obscuur Liebel) karena dasar kepemilikan obyek sengketa oleh para terbanding semula para penggugat tidak jelas apakah berdasarkan putusan Nomor 12/Pdt.G/2012/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012 atau Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 24 Oktober 2012, maka materi pokok perkara dalam gugatan a quo Yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara tidak perlu dan belum dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga dengan demikian gugatan para Terbanding semula para Penggugat mengenai pokok perkaranya harus juga dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa gugatan para terbanding semula para penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para terbanding semula para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para terbanding semula para penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan dimana pada tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan

Halaman 36 Putusan No. 502 / Pdt / 2020 / PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan Pasal-Pasal dalam HIR dan Peraturan-peraturan lain yang berkaitan.

## MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat VI .
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor.21/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 23 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut.

## DENGAN MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi dari Pembanding semula Tergugat VI .

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan para Terbanding semula para Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum para Terbanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, dimana pada tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu Rupiah).

Demikianlah diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Kamis, Tanggal 17 Desember 2020 oleh kami FX.Jiwo Santoso, S.H.,M.Hum selaku Hakim Ketua Majelis, Mohammad Sukri,S.H dan Mahfud Saifulloh,S.H Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 502/Pdt/2020/PT.SMG Tanggal 24 November 2020 dan Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Selasa 29 Desember 2020 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota serta dibantu Sri Mulyani, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Ttd

Ttd

Halaman 37 Putusan No. 502/ Pdt / 2020/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MOHAMMAD SUKRI, S.H

FX.JIWO

SANTOSO,S.H.,MHum

Ttd

MAHFUD SAIFULLOH,S.H

PANITERA PENGGANTI

Ttd

SRI MULYANI,S.H

Biaya Perkara :

1.Materai putusan ..... Rp 6.000,00

2.Redaksi putusan .....Rp 10.000,00

3.Biaya Pemberkasan ..... Rp 134.000.00

Jumlah Rp150.000.00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 38 Putusan No. 502 / Pdt / 2020 / PT SMG

## Disclaimer

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

Halaman 38