



## PUTUSAN

Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Drs. Setiawan Santoso Mm, Phd**, berkedudukan di Jalan Kualamas XII/560, Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Ahmad Hadi P., S.H.M.H., Herry Utami, S.H., M.H., dan Rizki Kurniasari, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/ Pengacara/ Mediator Law Firm Dr. AHMAD HADI P. S.H., M.H. & Partners, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2021 didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Demak tanggal 3 September 2021 register No W12-U23/210/HK.01.10/09/2021, selanjutnya disebut **Pembanding** semula **Tergugat VI**;

L a w a n :

1. **Satinah**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt.003, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak. Dalam hal ini digantikan oleh ahli warisnya bernama Syakur, Suratni, Supardi, Sukini, Rohmah, Rohmi, Sugiyem, Zulfaturrosidah, Riska Ayu Kapriliana, Kamal Lukmantoro, Reva Ravika Dewi, Giana Wahyuningrum, dan Rindi Septiani berdasarkan Surat keterangan Ahli Waris tanggal 31 Mei 2021, selanjutnya disebut **Terbanding I** semula **Penggugat I**;
2. **Syakur**, berkedudukan di Desa Guntur, Rt.006, Rw.003, Kecamatan Guntur, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding II** semula **Penggugat II**;
3. **Suratni**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt.003, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding III** semula **Penggugat III**;
4. **Zulfaturrosidah**, berkedudukan di Dusun Bengkung, Rt.001, Rw.001, Kelurahan Kebonbatur, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding IV**

Halaman 1 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



- semula **Penggugat IV**;
5. **Riska Ayu Kapriliana**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batarsari, Rt.004, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding V** semula **Penggugat V**;
  6. **Kamal Lukmantoro**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batarsari, Rt.004, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak. Dalam hal ini diwakili oleh ibunya yang bernama Nurjannah, selanjutnya disebut **Terbanding VI** semula **Penggugat VI**;
  7. **Reva Ravika Dewi**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batarsari, Rt.004, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak Dalam hal ini diwakili oleh ibunya yang bernama Nurjannah, selanjutnya disebut **Terbanding VII** semula **Penggugat VII**;
  8. **Supardi**, berkedudukan di Dusun Tlogosih, Kelurahan Tlogosih, Rt.004, Rw.004, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding VIII** semula **Penggugat VIII**;
  9. **Sukini**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batarsari, Rt.003, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding IX** semula **Penggugat IX**;
  10. **Rohmah**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batarsari, Rt.003, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding X** semula **Penggugat X**;
  11. **Giana Wahyuningrum**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batarsari, Rt.003, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding XI** semula **Penggugat XI**;
  12. **Rindi Septiani**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batarsari, Rt.003, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Desa Batarsari, Mranggen, Kab. Demak, Jawa Tengah. Dalam hal ini diwakili oleh kakaknya bernama Giana Wahyuningrum, selanjutnya disebut **Terbanding XII** semula **Penggugat XII**;
  13. **Rohmi**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batarsari, Rt.003, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak,

Halaman 2 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



selanjutnya disebut **Terbanding XIII** semula **Penggugat XIII**;

14. **Sugiyem**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt.003, Rw.002, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, selanjutnya disebut **Terbanding XIV** semula **Penggugat XIV**;

Dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat XIV memberikan kuasa kepada Arwani, S.H., Andri Pribadi, S.H., Rosita Octaviani, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Arwani And Associates, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2021, yang selanjutnya disebut **Para Terbanding** semula **Para Penggugat**;

15. **Siti Zulaikah Binti Saeri**, berkedudukan di Dukuh Kayon, Rt.02, Rw.01, Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Turut Terbanding I** semula **Tergugat I**;

16. **Rohadi Bin Saeri**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt.002, Rw.001, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Desa Batusari, Mranggen, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Turut Terbanding II** semula **Tergugat II**;

17. **Romiatun Binti Saeri**, berkedudukan di Desa Kebonbatur, Rt.04, Rw.03, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Desa Batusari, Mranggen, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Turut Terbanding III** semula **Tergugat III**;

18. **Patmiyati Binti Saeri**, berkedudukan di Dukuh Pucanggading, Rt.02, Rw.10, Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Turut Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;

19. **Muhammad Khadiq Bin Saeri**, berkedudukan di Dusun Kayon, Kelurahan Batusari, Rt.005, Rw.001, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Desa Batusari, Mranggen, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Turut Terbanding V** semula **Tergugat V**;

*Halaman 3 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



Dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat V memberikan kuasa kepada Eky Restu Jaya, S.H., Hendri Listiawan Nugroho, S.Sos, S.H.M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Eky Restu Jaya, S.H. & Rekan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 19 April 2021;

20. **Kepala Desa Batusari**, berkedudukan di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Turut Terbanding VI** semula **Tergugat VII**;

21. **Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak**, berkedudukan di Jalan Tembus Bhayangkara Nomor 1 Demak, Kelurahan Bintoro, Kabupaten Demak, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siswanto, S.H.M.H., Hery Witjaksono, S.Sos, M.H., Sri Lestari, S.ST, M.H., Agus Purnomo, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 April 2021, selanjutnya disebut **Turut Terbanding VII** semula **Turut Tergugat I**;

22. **Notaris/ PPAT Puji Santoso, S.H.**, berkedudukan di Pucanggading Raya No. 23 Desa Batusari Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Turut Terbanding VIII** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG tanggal 13 Oktober 2021;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk., beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Setelah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 2 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 8 Maret 2021 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Karmani adalah Pemilik sah berdasarkan Putusan Nomor 24/ 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<sub>+</sub> 0, 345 da<sub>+</sub> (+ 3450 m<sup>2</sup> ) sekarang tercatat dalam

*Halaman 4 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



Sertipikat Hak Milik Nomor 11994/ 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 Sugiyani;

**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;
- 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 Kaprihana;
- 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 );

*Halaman 5 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



- 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 Kapriliانا ( 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 24 / 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 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 dikuasainya. 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

*Halaman 6 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



Pemindahan hak dalam C. Desa Batusari atas obyek sengketa dari Karmani Ke Pasmu 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 24 / 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;
8. Bahwa oleh karena hubungan hukum jual beli dengan hak membeli kembali atas obyek sengketa tersebut telah dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Nomor 24 / 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\_ + 0, 345 da\_(+ 3450 m2 ) Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas\_+ 0, 345 da\_(+ 3450 m2 ) atas nama Pasmu ( 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 +\_0, 345 da (+ 3450 m2 ) atas nama Karmani Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas\_ + 0, 345 da\_ (+ 3450 m2 ) atas nama Pasmu ( 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 Pasmu (Orang

*Halaman 7 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



tua Tergugat I s/d Tergugat V );

10. Bahwa namun pada masa hidupnya Pasmis ( 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 Pasmis telah diajukan permohonan hak kepemilikan oleh Almh Pasmis (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 Pasmis, padahal secara factual maupun yuridis Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan hibah atau Kasih (Ks) atas obyek sengketa kepada Pasmis, meskipun demikian telah terbitlah hak kepemilikan atas obyek sengketa yang tercatat dalam Sertipikat hak milik Nomor 11994/ Batusari atas nama Pasmis. Dan sebagai akibat hukumnya Bukti kepemilikan berupa Sertipikat hak milik Nomor 11994/ Batusari atas nama Pasmis 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 Pasmis 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 Pasmis tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka sebagai akibat hukumnya dasar 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 Pasmis 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 Pasmis menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV , dan V tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka baik Pasmis 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 Pasmis 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 Pasmis maupun Tergugat I s/d Tergugat V tidak mempunyai kualitas sebagai pemilik atas obyek sengketa, maka perbuatan

*Halaman 8 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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 KUHPerdata;
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 kiranya 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 buku yang digunakan untuk itu dan untuk 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;

*Halaman 9 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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 sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara;
5. Menyatakan pemindahan hak atas obyek sengketa dari C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas\_+ 0, 345 da\_(+ 3450 m2 ) atas nama Karmani ( sumai Penggugat I / orang tua P enggugat II s/d XIV ) Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas\_+ 0, 345 da\_(+ 3450 m2 ) 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, S.H.M.kn ( 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 olehTergugat 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 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 buku yang digunakan untuk itu serta menetapkan sebagai hukum

*Halaman 10 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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 Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsoom) sebesar Rp.1000.000; (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;

Setelah membaca, surat gugatan, yang isinya terdapat perbaikan diantaranya sebagai berikut :

1. Pada halaman 5 Posita angka 5, 6, 7, 10, dan pada halaman 6 Posita angka 14, 15 dan 18 kata Penggugat diperbaiki menjadi Para Penggugat;
2. Pada halaman 5 dan 6 Posita angka 6, 9 dan 10 kata penggugat diperbaiki menjadi Karmani ;
3. Pada halaman 7 Petitum angka 5 Kata sumai diperbaiki menjadi Suami dan untuk selengkapnya diuraikan sebagai berikut :

1. Pada halaman 5 Posita angka 5 kata Penggugat diperbaiki menjadi Para Penggugat semula tertulis :
  5. Bahwa **Penggugat** adalah Pemilik sah atas obyek sengketa berdasarkan Putusan Nomor 24 / 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 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

Halaman 11 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



oleh pihak – pihak yang mendapatkan hak dari Pasmis yakni Tergugat I, II, III, IV, dan V dan oleh karenanya Tergugat I, II, III, IV dan V bertindak untuk Almh. Pasmis dan bertindak untuk dirinya sendiri karena hak atas obyek sengketa telah dipindahkan dari Pasmis ke Tergugat I, II, III, IV dan V dan secara Feitelijk Hak Kepemilikan atas obyek sengketa telah dikuasainya. sedangkan ditariknya Tergugat VI karena Tergugat VI telah melakukan Perjanjian Jual beli atas obyek sengketa dengan Pasmis 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 Pasmis 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;

**Diperbaiki menjadi :**

5. Bahwa **Para Penggugat** adalah Pemilik sah atas obyek sengketa berdasarkan Putusan Nomor 24 / 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 Saeri sebagai Pihak Tergugat , sedangkan gugatan ini ditujukan kepada Pasmis ( Orang tua Tergugat I s/d Tergugat V) dan pihak – pihak yang mendapatkan hak dari Pasmis **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 Pasmis dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV, dan V dan oleh karena sekarang Pasmis telah meninggal dunia kedudukan hukumnya digantikan oleh pihak – pihak yang mendapatkan hak dari Pasmis yakni Tergugat I, II, III, IV, dan V dan oleh karenanya Tergugat I, II, III, IV dan V bertindak untuk Almh. Pasmis dan bertindak untuk dirinya sendiri karena hak atas obyek sengketa telah dipindahkan dari Pasmis ke Tergugat I, II, III, IV dan V dan secara Feitelijk Hak Kepemilikan atas obyek sengketa telah dikuasainya. sedangkan ditariknya Tergugat VI karena Tergugat VI telah melakukan Perjanjian Jual beli atas obyek sengketa dengan Pasmis dan

*Halaman 12 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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 Pasmu 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 .

2. **Pada halaman 5 Posita angka 6 Kata Penggugat diperbaiki menjadi Para Penggugat dan kata Penggugat diperbaiki menjadi Karmani semula tertulis :**

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 24/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;

**Diperbaiki menjadi :**

6. Bahwa tanah obyek sengketa milik **Para 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 24/Pdt. G/2012/PN. Dmk tanggal 24 Oktober 2012 hubungan hukum antara **Karmani** dengan Saeri (Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V) telah dinyatakan batal demi hukum;

3. **Pada halaman 5 posita angka 7 kata Penggugat diperbaiki menjadi Para Penggugat semula tertulis :**

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

*Halaman 13 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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;

**Diperbaiki menjadi :**

7. Bahwa obyek sengketa telah dikuasai oleh **Para 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 **Para Penggugat**;

4. **Pada halaman 5 Posita angka 9 kata penggugat diperbaiki menjadi Karmani, semula tertulis :**

9. Bahwa Peralihan hak atas obyek sengketa dari C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $+_0, 345$  da ( $+ 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Karmani Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $+_0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pasmis (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 Pasmis (Orang tua Tergugat I s/d Tergugat V);

**Diperbaiki menjadi :**

9. Bahwa Peralihan hak atas obyek sengketa dari C. Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $+_0, 345$  da ( $+ 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Karmani Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $+_0, 345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pasmis (Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V) dengan alasan KS (kasih) / hibah adalah batal demi hukum karena **Karmani** tidak pernah melakukan hubungan Hibah atau Ks. (Kasih) kepada Pasmis (Orang tua Tergugat I s/d Tergugat V);

5. **Pada halaman 5 posita angka 10 Kata Penggugat diperbaiki menjadi Para Penggugat dan Kata Penggugat diperbaiki menjadi Karmani;**

**semula tertulis :**

10. Bahwa namun pada masa hidupnya Pasmis (Orang tua Tergugat I

*Halaman 14 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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 Pasmis telah diajukan permohonan hak kepemilikan oleh Almh Pasmis (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 Pasmis, padahal secara factual maupun yuridis **Penggugat** sama sekali tidak pernah melakukan hibah atau Kasih (Ks) atas obyek sengketa kepada Pasmis, meskipun demikian telah terbitlah hak kepemilikan atas obyek sengketa yang tercatat dalam Sertipikat hak milik Nomor 11994/ Batusari atas nama Pasmis. Dan sebagai akibat hukumnya Bukti kepemilikan berupa Sertipikat hak milik Nomor 11994/ Batusari atas nama Pasmis adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

**diperbaiki menjadi :**

10. Bahwa namun pada masa hidupnya Pasmis (Orang tua Tergugat I s/d Tergugat V), tanah obyek sengketa **milik Para 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 Pasmis telah diajukan permohonan hak kepemilikan oleh Almh Pasmis (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 Pasmis, padahal secara factual maupun yuridis **Karmani** sama sekali tidak pernah melakukan hibah atau Kasih (Ks) atas obyek sengketa kepada Pasmis, meskipun demikian telah terbitlah hak kepemilikan atas obyek sengketa yang tercatat dalam Sertipikat hak milik Nomor 11994/ Batusari atas nama Pasmis. Dan sebagai akibat hukumnya Bukti kepemilikan berupa Sertipikat hak milik Nomor 11994/ Batusari atas nama Pasmis adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. **pada halaman 6 Posita angka 14 Kata Penggugat diperbaiki menjadi Para Penggugat semula tertulis :**
  14. Bahwa Perbuatan Para Tergugat memindahkan hak atas obyek sengketa dan mengakui sebagai miliknya tanpa sepengetahuan **Penggugat** merupakan Perbuatan melawan hukum sebagaimana

Halaman 15 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



Pasal 1365 KUHPerdata;

**Diperbaiki menjadi :**

14. Bahwa Perbuatan Para Tergugat memindahkan hak atas obyek sengketa dan mengakui sebagai miliknya tanpa sepengetahuan **Para Penggugat** merupakan Perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata;
7. **Pada halaman 6 Posita angka 15 Kata Penggugat diperbaiki menjadi Para Penggugat semula tertulis :**
  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 menyerahkan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 11994/ Desa Batusari yang semula atas nama Pasmis 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 Pasmis 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 menerbitkan Hak kepemilikan berupa Sertipikat tanah obyek sengketa atas nama Penggugat setelah Putusan ini;

**Diperbaiki menjadi :**

15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut, **Para Penggugat** merasa dirugikan karena **Para Penggugat** tidak dapat mengajukan Permohonan Hak Kepemilikan atas obyek sengketa dan **Para penggugat** dapat kehilangan hak atas obyek sengketa dan untuk itu wajar kranya Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk memulihkan hak kepemilikan atas obyek sengketa kepada **Para Penggugat** dengan menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 11994/ Desa Batusari yang semula atas nama Pasmis menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V kepada

*Halaman 16 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



Turut Tergugat I dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencoret hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11994 / Desa Batarsari yang semula atas nama Pismi 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 **Para Penggugat** dan menerbitkan Hak kepemilikan berupa Sertipikat tanah obyek sengketa atas nama **Para Penggugat** setelah Putusan ini;

8. Pada halaman 6 Posita angka 18 kata penggugat diperbaiki menjadi para Penggugat, semula tertulis :

18. Bahwa telah berkali – kali Penggugat menempuh jalan damai dan penuh kekeluargaan, namun tidak berhasil, maka diajukanlah gugatan ini ke Pengadilan **diperbaiki menjadi :**

18. Bahwa telah berkali – kali Para Penggugat menempuh jalan damai dan penuh kekeluargaan, namun tidak berhasil, maka diajukanlah gugatan ini ke Pengadilan;

9. **Pada halaman 7 Petitum angka 5 kata Sumai diperbaiki menjadi Suami, semula tertulis :**

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 Penggugat 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 Pismi (Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V) dengan alasan KS (kasih) / hibah adalah tidak sah dan batal demi hukum;

**Diperbaiki menjadi :**

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 (**suami** Penggugat I / orang tua Penggugat II s/d XIV) Ke C. Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $+ 0,345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pismi (Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V) dengan alasan KS (kasih) / hibah adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat V mengajukan jawaban/ eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### 1. **DALAM EKSEPSI:**

*Halaman 17 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



1. Gugatan Para Penggugat adalah Nebis In Idem

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam Perkara Nomor: 9/Pdt.G/2021/PN Dmk, tertanggal 2 Maret 2021, tentang Perbuatan Melawan Hukum adalah Ne bis in idem dengan Perkara Nomor 21/Pdt.G/ 2020/ PN Dmk, tertanggal 23 September 2020 Jo Perkara Nomor : 502/ Pdt/ 2020/ PT. SMG, tertanggal 29 Desember 2020 dan telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata Nebis In Idem adalah perkara dengan subyek yang sama, obyek yang sama, alasan yang sama serta diajukan ke pengadilan yang sama, adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. Tentang Subyek yang sama (Para Pihak);

- Para Pihak dalam Perkara Nomor: 9/Pdt.G/2021, PN Dmk sebagai Para Penggugat (seluruh ahli waris dari Karmani bin Kastam) adalah Sutinah (Penggugat I), Syakur (Penggugat II), Suratni (Penggugat III), Zulfaturrosidah (Penggugat IV), Riska Ayu Kapriliana Penggugat V), Kamal Lukmanto (Penggugat VI), Reva Ravika Dewi (Penggugat VIII), Supardi (Penggugat VIII), Sukini (Penggugat IX), Rohmah (Penggugat X), Giana Wahyuningrum (Penggugat XI), Rindi Septiani (Penggugat XII), Rohmi (Penggugat XIII) dan Sugiyem (Penggugat XIV) **Melawan** Siti Zulaikah binti Saeri (Tergugat I), Rohadi bin Saeri (Tergugat II), Romiatun binti Saeri (Tergugat III), Patmiyati binti Saeri (Tergugat IV), Muhammad Khadiq bin Saeri (Tergugat V), Drs. Setiawan Santoso, M.M., P.h.d. (Tergugat VI), Kepala Desa Batusari (Tergugat VII), Kepala Kantor ATR/ BPN Kab. Demak (Turut Tergugat I) dan Notaris/ PPAT Puji Santoso, S.H.M.Kn. (Turut Tergugat II);
- Para pihak dalam Perkara Nomor: 21/Pdt.G/2020/ PN Dmk sebagai Para Penggugat (seluruh ahli waris dari Karmani bin Kastam) adalah Sutinah (Penggugat I), Syakur (Penggugat II), Suratni (Penggugat III), Zulfaturrosidah (Penggugat IV), Riska Ayu Kapriliana Penggugat V), Kamal Lukmanto (Penggugat VI), Reva Ravika Dewi (Penggugat VIII), Supardi (Penggugat VIII), Sukini (Penggugat IX), Rohmah (Penggugat X), Giana Wahyuningrum (Penggugat XI), Rindi Septiani (Penggugat XII), Rohmi (Penggugat XIII) dan Sugiyem (Penggugat XIV) **Melawan**

Halaman 18 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



Siti Zulaikah binti Saeri (Tergugat I), Rohadi bin Saeri (Tergugat II), Romiatun binti Saeri (Tergugat III), Patmiyati binti Saeri (Tergugat IV), Muhammad Khadiq bin Saeri (Tergugat V), Drs. Setiawan Santoso, M.M., P.h.d. (Tergugat VI), Kepala Desa Batusari (Tergugat VII), Kepala Kantor ATR/ BPN Kab. Demak (Turut Tergugat I) dan Notaris/ PPAT Puji Santoso, S.H.M.Kn. (Turut Tergugat II);

2. Tentang obyek yang sama

- Obyek sengketa dalam Perkara Nomor: 9/Pdt.G/2021, PN Dmk adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Batusari Kecamatan Mranggen , Kabupaten Demak, tercatat dalam C Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0,345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) sekarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11994/ 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 Sugiyang;

- Obyek sengketa dalam Perkara Nomor: 21/Pdt.G/2020, PN Dmk Jo Perkara Nomor: 502/Pdt/2020/ PT SMG adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Batusari Kecamatan Mranggen , Kabupaten Demak, tercatat dalam C Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm 0,345$  da ( $\pm 3450$  m<sup>2</sup>) sekarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11994/ 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 Sugiyang;

3. Tentang alasan yang sama/ materi pokok perkara

- Materi pokok dalam Perkara Nomor: 9/Pdt.G/2021, PN Dmk adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat V yaitu telah memindahkan hak atas obyek sengketa sebidang tanah yang terletak di Desa

Halaman 19 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



Batarsari Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, tercatat dalam C Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm$  0,345 da ( $\pm$  3450 m<sup>2</sup>) sekarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11994/ Desa Batarsari atas nama Siti Zulaikah, Rohadi, Patmiyati, dan Muhammad Khadiq (Tergugat I s/d Tergugat V) sedangkan menurut Para Penggugat, Para Penggugat adalah merupakan pemilik sah dan telah menguasai obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 3/Pen.Pdt. Eks/2013/PN Dmk Jo Nomor: 24/Pdt.G/2012/PN Dmk. (Vide : Posita angka 7);

- Materi pokok dalam Perkara Nomor: 21/Pdt.G/2020, PN Dmk Jo Perkara Nomor: 502/Pdt/2020/ PT SMG Nomor: /Pdt.G/2021, PN Dmk adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat V yaitu telah memindahkan hak atas obyek sengketa sebidang tanah yang terletak di Desa Batarsari Kecamatan Mranggen , Kabupaten Demak, tercatat dalam C Desa Nomor 1249, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm$  0,345 da ( $\pm$  3450 m<sup>2</sup>) sekarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11994/ Desa Batarsari atas nama Siti Zulaikah, Rohadi, Patmiyati, dan Muhammad Khadiq (Tergugat I s/d Tergugat V) sedangkan menurut Para Penggugat, Para Penggugat adalah merupakan pemilik sah dan telah menguasai obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 3/Pen.Pdt. Eks/2013/PN Dmk Jo Nomor: 24/Pdt.G/2012/PN Dmk. (Vide : Posita angka 7);
4. Tentang diajukan ke Pengadilan yang sama
- Bahwa terhadap Perkara Nomor: 9/Pdt.G/2021, PN Dmk dan Perkara Nomor: 21/Pdt.G/2020, PN Dmk Jo Perkara Nomor: 502/Pdt/2020/ PT SMG Nomor: /Pdt.G/2021/ PN Dmk diajukan di Pengadilan Negeri Demak;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Perkara Nomor: 9/Pdt.G/2021/PN Dmk, tertanggal 2 Maret 2021 adalah sama dengan Perkara Nomor: 21/Pdt.G/2020, PN Dmk Jo Perkara Nomor: 502/Pdt/2020/ PT SMG Nomor: /Pdt.G/2021, PN Dmk dan telah memenuhi persyaratan tentang Nebis In Idem sebagaimana ketentuan didalam Pasal 1917 KUHPerdara, sehingga perkara tersebut harus dapat dinyatakan sebagai perkara Nebis In Idem;

**DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 20 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



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 Putusan Perkara Nomor: 24/Pdt.G/2012/PN Dmk tanggal 24 Oktober 2012 adalah putusan verstek yang mana dalil-dalil gugatannya dalam perkara tersebut banyak sekali yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.
3. Bahwa selain hal tersebut diatas Para Penggugat juga 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 dalil jawaban pada angka 3, 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 gugatan Penggugat pada angka 2, angka 3 dan angka 4, karena Penggugat tidak mendalilkan secara jelas dan terperinci apakah benar mereka merupakan ahli waris dari Karmani bin Kastam dengan yang menjadi pertanyaan dari Para Tergugat I s/d V, kenapa permasalahan ini muncul disaat Bapak Saeri (almh) telah meninggal dunia.
6. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat V menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 5 sampai dengan angka 17 dan selengkapny akan ditanggapi sebagai berikut:
  - A. Tentang asal-usul obyek sengketa

*Halaman 21 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



- 1) Bahwa tanah objek sengketa pada awalnya adalah milik dari orang tua Para 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;
- 2) Bahwa jual beli tersebut dilakukan secara tunai dengan harga Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) yang dilakukan/ dibayarkan pada hari itu juga;
- 3) Bahwa setelah dibuatkan surat ikatan jual tanah sebagaimana dimaksud oleh carik desa setempat (Desa Batusari), orang tua Penggugat (Karmani bin Kastam) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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 Para Penggugat, dan hampir semua warga di kelurahan Batusari mengetahui bahwa tanah objek sengketa dimaksud adalah milik orang tua Tergugat I s.d Tergugat V;

*Halaman 22 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



B. Tentang Putusan Pengadilan Nomor :24/Pdt.G/2012/PN Dmk, yang diputus dengan Verstek yang mana Putusan tersebut sangat merugikan Tergugat I s/d Tergugat V;

Bahwa dalam kesempatan ini Tergugat I s/d Tergugat V akan menyampaikan fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

- Bahwa dalam Putusan tersebut telah menyatakan hubungan hukum jual beli tanah obyek sengketa dengan hak/ menebus kembali antara Penggugat (Karmani) dengan Saeri bin Kanan tanggal 20-5-1989 bukan merupakan hubungan jual beli tanah obyek sengketa melainkan adalah hubungan hutang piutang semu dengan jaminan tanah obyek sengketa;
- Menyatakan surat ikatan jual beli tertanggal 20-5-1989 dan surat perjanjian hak menebus kembali atas tanah obyek sengketa tertanggal 20-5-1989 adalah batal demi hukum;
- Bahwa terhadap kedua hal tersebut dapat dijelaskan, bahwa antara Karmani bin Kastam dengan Saeri bin Kanan yang sebenarnya terjadi adalah jual beli obyek sengketa dan tidak pernah membuat surat perjanjian hak menebus kembali atas obyek sengketa (akan dibuktikan pada saat pembuktian);

7. Bahwa pada awalnya obyek sengketa adalah 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 Sugiyana;

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 Batarsari H. Soelimin;

8. 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 Pasmis

Halaman 23 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



- Tamin (istri Saeri bin Kanan) dan tercatat dalam buku C baru nomor 1660;
9. 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;
  10. Bahwa pada tanggal 29 Februari 2012 ibu Tergugat I s.d Tergugat V (NY. Pasmu) 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 Puji santoso, SH., MKn (Turut Tergugat II) yang tercatat dalam akta notaris No. 19, tanggal 29 Februari 2012;
  11. 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;
    - 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;
  12. 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.d Tergugat V (NY Pasmu) dengan dihadiri oleh Tergugat II sebagai perwakilan dari ahli waris yang lain;
  13. 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

Halaman 24 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



atas nama Pasmii;

14. Bahwa sebelum sertifikat jadi, Ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Ny. Pasmii) meninggal dunia, sehingga setelah sertifikat jadi SHM No. 11994 atas nama Pasmii, 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;
15. Bahwa semenjak sertifikat jadi atas nama ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Pasmii) 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;
16. Bahwa dengan sudah diserahkannya 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 diwakili oleh Tergugat VI;
17. Bahwa sekitar bulan Juli 2012, Ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Ny. Pasmii) dan kami Tergugat I s.d Tergugat V digugat oleh Para Penggugat berkaitan dengan tanah objek sengketa;
18. 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;
19. 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);
20. 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;

*Halaman 25 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



21. Bahwa Para Tergugat pada waktu itu dan sampai saat ini masih awam tentang hukum, maka dengan adanya gugatan Penggugat yang beralasan yang tidak mendasar atau mengada-ada, maka kami (ibu Pasmis, 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;
22. 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;
23. 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;
24. 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 20;
25. 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;
26. 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 tidak ada kerugian apapun terhadap obyek sengketa ini, hal ini juga telah diperkuat dengan adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 040/G/2014/PTUN Semarang, tertanggal 12 September 2014 (*vide: halaman 53 paragraf 2*), yang dalam pertimbangannya mempertimbangkan

*Halaman 26 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



bahwa Karmani bin Kastam tidak mempunyai hak atas tanah yang telah dijualnya kepada Saeri bin Kanan;

27. 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;
28. 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;
29. 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 yang berlaku 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;

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

#### **DALAM EKSEPSI**

- 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);

*Halaman 27 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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, Rumiya, 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 sugiyang;
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 ± 0,34 da (± 3450 m<sup>2</sup>) 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 sugiyang;
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 ±0,34 da (±3450 m<sup>2</sup>) yang terletak di desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas :
  - Sebelah utara : tanah sawah milik suratmin;

Halaman 28 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG

**Disclaimer**

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



Sebelah selatan : tanah sawah milik salipan;  
Sebelah timur : tanah sawah milik sarbini;  
Sebelah barat : tanah sawah milik sugiyang;

8. Membebankan biaya perkara pada kepada Para Penggugat;

**ATAU 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 Para Penggugat tersebut, Tergugat VI mengajukan jawaban/ eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI:**

**A. Tentang Kewenangan Mengadili;**

1. Setelah mencermati dalil gugatan Penggugat telah tergambar dengan jelas bahwa gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat OBYEK SENGKETANYA adalah tentang pembatalan/ sah tidaknya Sertifikat Hak Milik No. 11994, yang terletak di Kelurahan Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, asal hak dari pengakuan hak C 1660, Persil 162, No. 1249, Klas S.IV, namun oleh Penggugat diformulasikan sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum(gugatan tentang perbuatan melawan hukum sudah pernah diajukan oleh Penggugat tercatat dalam Perkara No: 24/P.dt.G/2012/PN. Dmk, tertanggal putusan 24 Oktober 2012, Perkara Nomor: 21/Pdt.G/2020/PN Dmk, tertanggal 23 September 2020 Jo Perkara Nomor: 502/Pdt/2020/PT SMG, tertanggal 29 Desember 2020);

*(Vide : dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 4 Nomor 1, pada halaman 6 Nomor: 11 dan Nomor 15 );*

2. Bahwa guna menguatkan yang sebenarnya dipermasalahkan adalah tentang Sertifikat Hak Milih dapat dilihat dalam Petitum pada halaman 7 angka 6 yang berbunyi:
  - (6) Menyatakan bukti kepemilikan atas obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 11994/ Desa Batusari yang semula atas nama Pasmis menjadi atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V atas obyek sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 11994, yang terletak di Kelurahan

*Halaman 29 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



Batursari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, asal hak dari pengakuan hak C 1660, Persil 162, No. 1249, Klas S.IV. merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa di dalam surat gugatan pada halaman pertama yang mengajukan gugatan adalah Satinah namun didalam dalil gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa ahli waris dari Karmani bin Kastam adalah Sutinah (dalil pada angka 2 dan angka 4), apakah gugatan diajukan oleh ahli waris Satinah atau Sutinah, karena tidak ada kesesuaian antara nama ahli waris;
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Pengadilan Negeri Demak tidak berwenang mengadili perkara ini, yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena sebenarnya obyek sengketa adalah tentang sah tidaknya penerbitan sertifikat hak milik, sehingga gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

**B. Gugatan Penggugat tidak Jelas atau Kabur (*obscuur libel*);**

1. Bahwa di dalam surat gugatan pada halaman pertama yang mengajukan gugatan adalah Satinah namun didalam dalil gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa ahli waris dari Karmani bin Kastam adalah Sutinah (dalil gugatan Penggugat pada angka 2 dan angka 4);
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut siapakah yang menjadi ahli waris dari Karmani bin Kastam? (apakah gugatan diajukan oleh ahli waris Satinah atau Sutinah) sehingga karena tidak ada kejelasan dari Penggugat apakah merupakan ahli waris atau bukan menyebabkan gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur karena Para Penggugat sudah tidak mempunyai kewenangan atau kepentingan apapun untuk mengajukan gugatan keperdataan sebagaimana dalam amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 40/G/2014/PTUN.Semarang, tertanggal 27 Agustus 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap, karena sudah tidak mempunyai kewenangan lagi maka Para Penggugat tidak mempunyai kerugian apapun terhadap obyek sengketa ini dan

*Halaman 30 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



seharusnya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**C. Gugatan *error in persona*;**

1. Bahwa Penggugat telah memasukkan sebagai salah satu pihak dalam gugatannya 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, namun dalam dalil gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas siapa dan apa kedudukan dari Tergugat VI, Penggugat hanya mendalilkan alasan Tergugat VI ditarik sebagai para pihak karena telah melakukan perjanjian jual beli atas obyek sengketa, sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat sudah mengetahui kedudukan dari Tergugat VI dalam melakukan perjanjian jual beli atas obyek sengketa saat ini;
2. Bahwa seharusnya gugatan ditujukan kepada PT. Anugerah Nusa Sejahtera, bukan kepada Tergugat VI, karena dalam melakukan perjanjian jual beli terhadap obyek sengketa tersebut, Tergugat VI untuk dan atas nama serta bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dari PT. Anugerah Nusa Sejahtera bukan atas nama pribadi sehingga tidak ada hubungan hukum antara Tergugat VI dengan Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, gugatan Para Penggugat adalah *error in personam* dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima; Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil eksepsi tersebut diatas maka sudah sepatutnya eksepsi dari Tergugat VI dapat diterima;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat VI menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Para 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 Para 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

Halaman 31 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



pada point-point sebelumnya sehingga tidak perlu Tergugat VI tanggap secara khusus;

4. Bahwa Tergugat VI menolak secara tegas dalil Para Penggugat pada positanya angka 1 dan 5, yang mana dalil tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu tanah SHM Penggugat pada No 11994/ Desa Batarsari atas nama Tergugat I s.d Tergugat V;  
"Bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat VI tidak sependapat karena Tergugat VI bukan merupakan Para Pihak dalam Putusan Perkara Nomor: 24/Pdt.G/2012/PN. Dmk tanggal 24 Oktober 2012, dan dalam dalil gugatannya pada Perkara Nomor 24/Pdt.G/2012/PN. Dmk, Para Penggugat sudah mengetahui apabila obyek sengketa tersebut telah dijual/ dipindahkan ke PT. Anugerah Nusa Sejahtera namun Para Penggugat tidak memasukkan sebagai Para Pihak dalam perkara tersebut, sehingga berdasarkan alasan tersebut putusan tersebut tidak dapat mengikat bagi Tergugat VI;
5. Bahwa Tergugat VI menolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 6, karena pada saat dilakukan pengikatan jual beli antara Tergugat VI (untuk dan atas nama PT. Anugerah Nusa Sejahtera) dan Nyonya Pismi (Ibu Tergugat I s/d Tergugat V) dihadapan Notaris/ PPAT Puji Santoso, S.H., M.Kn, sudah dilakukan pengecekan tidak terdapat permasalahan hukum apapun;
6. Bahwa Tergugat VI menolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 7, karena Berita Acara Eksekusi Nomor 3/Pen.Pdt.Eks/2013, PN Dmk Jo Nomor 24/Pdt.G/2012/PN. Dmk tertanggal 18 September 2013, tidak dapat diberlakukan atau tidak dapat mengikat Tergugat VI;
7. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat pada angka 7 yang mendalihkan sampai sekarang dan selama penguasaan fisik atas tanah obyek sengketa tersebut tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas penguasaan dan kepemilikan atas obyek tanah, maka secara faktual maupun secara yuridis tanah obyek sengketa adalah sah milik Para Penggugat;  
"Bahwa dalil gugatan Para Penggugat adalah keliru, Tergugat VI pada saat masih menjabat sebagai Direktur PT. Anugerah Nusa Sejahtera telah melakukan upaya hukum guna mempertahankan hak-haknya yaitu dengan cara mengajukan Perlawanan yang tercatat dalam Perkara No: 14/Pdt.G/2014/PN Dmk, Jo Perkara Nomor:

*Halaman 32 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



53/Pdt.G/2015/PT. SMG, Jo Perkara Kasasi Nomor: 2245 K/Pdt/2015, serta mengajukan intervensi di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sebagai pihak Intervensi dalam Perkara No:040/G/2014/PTUN-Smg, adanya gugatan keperdataan dlm Perkara Nomor: 21/Pdt.G/2020/PN Dmk, Jo Perkara Nomor: 502/Pdt/2020/PT SMG, dan saat ini terdapat gugatan perdata Nomor: 9/Pdt.G/2021/PN Dmk;

8. Bahwa Tergugat VI mempertegas kembali, Tergugat VI menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 5 s/d angka 9, dan guna memperjelas asal usul obyek sengketa, Tergugat VI jelaskan sebagai berikut:
  - a) Bahwa tanah objek sengketa pada awalnya adalah milik dari orang tua Para 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 Para Penggugat minta dibuatkan surat perjanjian yang pada pokoknya orang tua Para 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 Para Penggugat tidak dapat menebusnya maka tanah dimaksud menjadi milik pembeli, yaitu orang tua Tergugat I s.d Tergugat V (surat tersebut tidak disetujui oleh orang tua Para Tergugat I S/D 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 Para 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

*Halaman 33 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



sebagaimana dimaksud, kemudian dilakukan perubahan nama dalam C Desa dari nama orang tua Para 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 Para Penggugat, dan hampir semua warga di kelurahan Batarsari mengetahui bahwa tanah objek sengketa dimaksud adalah milik orang tua Tergugat I s.d Tergugat V;
9. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang tua Para Penggugat dengan orang tua Tergugat I s.d Tergugat V sebagaimana dimaksud sudah lazim dilakukan serta sudah menjadi kebiasaan didalam masyarakat desa Batarsari, 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*";
10. Bahwa terhadap posita Para 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 Februari 2012, Ibu Tergugat I s.d Tergugat V (Nyonya PASMI) atas persetujuan dari Tergugat I s.d Tergugat V menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat VI (untuk dan atas nama PT. Anugerah Nusa Sejahtera);
  - c. Bahwa pada saat dilakukan jual beli tanah objek sengketa

Halaman 34 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



sebagaimana dimaksud, tanah masih berbentuk leter C dan masih 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;
11. 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

Halaman 35 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



*sudah ada uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan mengembalikan atau menghancurkan uang panjarnya”;*

12. Bahwa berdasarkan kedua pasal diatas, maka jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat VI dengan orang tua Tergugat I s.d Tergugat V (Ibu Pasmis) **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;
13. Bahwa pada hari Minggu tanggal 02 September 2012, Nyonya Pasmis (Ibu Tergugat I s.d Tergugat V) meninggal dunia dengan penyebab kematian adalah sakit, sementara proses pensertifikatan tanah objek sengketa atas nama Pasmis belum selesai masih dalam proses di Badan Pertanahan Kabupaten Demak);
14. 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;
15. Bahwa pada tanggal 02 April 2013 Tergugat I s.d Tergugat V memberitahukan kepada Tergugat VI bahwa proses pensertifikatan tanah objek sengketa atas nama Pasmis 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;
16. Bahwa dengan telah dilakukan pembayaran oleh Tergugat VI dan telah

*Halaman 36 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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");*

17. 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);*
18. Bahwa terhadap dalil Para 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, 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) 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

Halaman 37 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



barat tanah sawah milik sugiyon 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 Pasmis 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 Pasmis 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 Pasmis 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 Pasmis (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, Rumiyyatun, 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);
19. Bahwa Tergugat VI menolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 18, karena Para Penggugat TIDAK PERNAH menempuh jalan damai dan penuh kekeluargaan, sehingga menurut Tergugat VI dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan hanya untuk mempengaruhi

Halaman 38 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



gugatan ini;

20. 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"*;
21. Bahwa pada tanggal 9 Juli 2012 Para 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;
22. 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;
23. 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 KUHPdata;
24. Bahwa demi kebenaran dan keadilan kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk dapat memeriksa ulang perkara tentang obyek sengketa 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, Rumiyaatun,

Halaman 39 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



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 sugiyani;

25. Bahwa kami juga memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar tidak serta merta mengambil alih pertimbangan yang ada didalam perkara Perdata Nomor : 24/Pdt.G/2012/PN.Dmk tertanggal 24 Oktober 2012, (*sebagaimana putusan-putusan perkara sebelumnya*) mengingat Putusan tersebut tidak ada Pihak dari Tergugat VI, Putusan tersebut di putus secara *Verstek* sehingga menurut kami putusan tersebut telah mencederai rasa keadilan (Tergugat VI harus dipaksa menjalankan putusan yang Tergugat VI sendiri tidak pernah menjawab atau melakukan pembelaan terhadap apa yang telah dituduhkan Penggugat kepada Tergugat VI);

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**

I. DALAM EKSEPSI

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini 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 Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI;**

1. Bahwa yang menjadi obyek gugatan di Pengadilan Negeri Demak adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 11994/Desa Batusari atas nama

*Halaman 40 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



- Siti Zulaikhah dkk (5 Orang );
2. Bahwa dasar Turut Tergugat I menerbitkan Sertipikat pertama Hak Milik Nomor 11994/Desa Batarsari adalah dari C.1660 P.162 S.IV dengan nama pemegang haknya adalah Pasmi;
  3. Bahwa karena peristiwa hukum pada tanggal 22-5-2013 beralih kepada Siti Zulaikhah dkk ( 5 orang ) berdasarkan surat keterangan warisan yang dibuat oleh ahli waris tanggal 03-4-2013 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Batarsari dan dikuatkan oleh camat Mranggen tgl. 4-4-2013 No. 43/IV/2013, dan apa yang telah dilakukan Turut Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku sebagaimana yang telah diputus dalam putusan PTUN Nomor 040/G/2014/PTUN.Smg;
  4. Bahwa terhadap obyek yang digugat ini sudah berulang kali didaftarkan di Peradilan, terakhir telah diputus dalam putusan banding Nomor 502/Pdt/2020/PT.SMG atas perkara Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Dmk tanggal 23 September 2020 yang amarnya berbunyi antara lain :
    - a. Menerima permohonan banding dari pembanding semula Tergugat VI;
    - b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Demak 21/Pdt.G/2020/PN Dmk tanggal 23 September 2020;
  5. Bahwa atas pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Demak oleh Pengadilan Tinggi Semarang maka amar dalam putusan perkara Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Dmk tidak berlaku;
  6. Bahwa apa yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat I bukan berarti mengakui kebenarannya akan tetapi semata-mata tidak ada relevansinya;
  7. Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas Turut Tergugat I mohon majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan penggugat/ gugatan tidak dapat diterima;

## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Turut Tergugat I mohon agar jawaban/bantahan dalam Eksepsi tersebut diatas dapat dijadikan pula sebagai bagian tidak terpisahkan dalam bantahan pada pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;

*Halaman 41 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard );
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Setelah membaca, putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 23 Agustus 2021, amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah objek sengketa;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara;
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 (Suami Penggugat I / orang tua Penggugat II s/d XIV) menjadi C Desa 1660, Persil 162, Klas S.IV, Luas  $\pm_0, 345$  da ( $\pm_3450$  m<sup>2</sup>) atas nama Pasmil (Orang Tua Tergugat I s/d Tergugat V) dengan alasan KS (kasih)/ hibah adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan bukti kepemilikan atas obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 11994 / Desa Batusari yang semula atas nama Pasmil 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 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Puji Santoso, S.H.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 tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, dan V tertanggal 16 September 2013, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Puji Santoso, S.H.Mkn. (Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah 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, agar setelah putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dapat dipergunakan sebagai syarat untuk mengajukan pendaftaran Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat kepada Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp.500.000,00 (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. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.689.000,00 (lima juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Demak, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Jumat, tanggal 3 September 2021, Kuasa Tergugat VI menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk tanggal 23 Agustus 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Demak, yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah kepada :

1. Terbanding I semula Penggugat I, tanggal 8 September 2021;
2. Terbanding II semula Penggugat II, tanggal 9 September 2021;

*Halaman 43 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



3. Terbanding III semula Penggugat III, tanggal 7 September 2021;
4. Terbanding IV semula Penggugat IV, tanggal 9 September 2021;
5. Terbanding V semula Penggugat V, tanggal 7 September 2021;
6. Terbanding VI semula Penggugat VI, tanggal 7 September 2021;
7. Terbanding VII semula Penggugat VII, tanggal 7 September 2021;
8. Terbanding VIII semula Penggugat VIII, tanggal 8 September 2021;
9. Terbanding IX semula Penggugat IX, tanggal 8 September 2021;
10. Terbanding X semula Penggugat X, tanggal 7 September 2021;
11. Terbanding XI semula Penggugat XI, tanggal 8 September 2021;
12. Terbanding XII semula Penggugat XII, tanggal 8 September 2021;
13. Terbanding XIII semula Penggugat XIII, tanggal 8 September 2021;
14. Terbanding XIV semula Penggugat XIV, tanggal 8 September 2021;
15. Turut Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 7 September 2021;
16. Turut Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 7 September 2021;
17. Turut Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 7 September 2021;
18. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, tanggal 7 September 2021;
19. Turut Terbanding V semula Tergugat V, tanggal 7 September 2021;
20. Turut Terbanding VI semula Tergugat VII, tanggal 8 September 2021;
21. Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat I, tanggal 7 September 2021;
22. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II, tanggal 8 September 2021;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat VI tanggal 22 September 2021 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak dengan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk., tanggal 22 September 2021 dan relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding I semula Penggugat I, tanggal 24 September 2021;
2. Terbanding II semula Penggugat II, tanggal 27 September 2021;
3. Terbanding III semula Penggugat III, tanggal 24 September 2021;
4. Terbanding IV semula Penggugat IV, tanggal 24 September 2021;
5. Terbanding V semula Penggugat V, tanggal 24 September 2021;
6. Terbanding VI semula Penggugat VI, tanggal 24 September 2021;
7. Terbanding VII semula Penggugat VII, tanggal 24 September 2021;
8. Terbanding VIII semula Penggugat VIII, tanggal 24 September 2021;
9. Terbanding IX semula Penggugat IX, tanggal 24 September 2021;
10. Terbanding X semula Penggugat X, tanggal 24 September 2021;
11. Terbanding XI semula Penggugat XI, tanggal 24 September 2021;
12. Terbanding XII semula Penggugat XII, tanggal 24 September 2021;

Halaman 44 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



13. Terbanding XIII semula Penggugat XIII, tanggal 24 September 2021;
14. Terbanding XIV semula Penggugat XIV, tanggal 24 September 2021;
15. Turut Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 24 September 2021;
16. Turut Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 24 September 2021;
17. Turut Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 24 September 2021;
18. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, tanggal 24 September 2021;
19. Turut Terbanding V semula Tergugat V, tanggal 24 September 2021;
20. Turut Terbanding VI semula Tergugat VII, tanggal 27 September 2021;
21. Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat I, tanggal 28 September 2021;
22. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II, tanggal 27 September 2021;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 11 Oktober 2021 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak dengan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk., tanggal 14 Oktober 2021 dan relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Kuasa Pembanding semula Tergugat VI, tanggal 25 Oktober 2021;
2. Turut Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 19 Oktober 2021;
3. Turut Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 19 Oktober 2021;
4. Turut Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 19 Oktober 2021;
5. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, tanggal 19 Oktober 2021;
6. Turut Terbanding V semula Tergugat V, tanggal 19 Oktober 2021;
7. Turut Terbanding VI semula Tergugat VII, tanggal 19 Oktober 2021;
8. Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat I, tanggal 19 Oktober 2021;
9. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II, tanggal 19 Oktober 2021;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Demak, kepada:

1. Kuasa Pembanding semula Tergugat VI, tanggal 28 September 2021;
2. Terbanding I semula Penggugat I, tanggal 21 September 2021;
3. Terbanding II semula Penggugat II, tanggal 21 September 2021;
4. Terbanding III semula Penggugat III, tanggal 21 September 2021;
5. Terbanding IV semula Penggugat IV, tanggal 21 September 2021;
6. Terbanding V semula Penggugat V, tanggal 21 September 2021;
7. Terbanding VI semula Penggugat VI, tanggal 21 September 2021;
8. Terbanding VII semula Penggugat VII, tanggal 21 September 2021;
9. Terbanding VIII semula Penggugat VIII, tanggal 22 September 2021;
10. Terbanding IX semula Penggugat IX, tanggal 21 September 2021;

Halaman 45 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG



11. Terbanding X semula Penggugat X, tanggal 21 September 2021;
  12. Terbanding XI semula Penggugat XI, tanggal 21 September 2021;
  13. Terbanding XII semula Penggugat XII, tanggal 21 September 2021;
  14. Terbanding XIII semula Penggugat XIII, tanggal 21 September 2021;
  15. Terbanding XIV semula Penggugat XIV, tanggal 21 September 2021;
  16. Turut Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 21 September 2021;
  17. Turut Terbanding II semula Tergugat II, tanggal 21 September 2021;
  18. Turut Terbanding III semula Tergugat III, tanggal 21 September 2021;
  19. Turut Terbanding IV semula Tergugat IV, tanggal 21 September 2021;
  20. Turut Terbanding V semula Tergugat V, tanggal 21 September 2021;
  21. Turut Terbanding VI semula Tergugat VII, tanggal 21 September 2021;
  22. Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat I, tanggal 21 September 2021;
  23. Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat II, tanggal 21 September 2021;
- kesemuanya diberikan kesempatan 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 karena permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat VI, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat VI dalam memori bandingnya menyampaikan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan apa yang kami uraikan dalam memori banding mohon agar Majelis hakim Tinggi pemeriksa perkara *a quo* agar mengabulkan memori banding Pembanding untuk seluruhnya dan amar putusan :

#### **MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor : 9/Pdt.G/2021/PN.Dmk.

#### **MENGADILI SENDIRI :**

1. Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 46 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat Karmani bin Kastam) dengan orang tua Turut Terbanding I s.d V semula Tergugat I s.d V (Saeri Bin Kanan) sebagaimana surat ikatan jual tanah tertanggal 20 Mei 1989 yang dibuat oleh orang tua Para Terbanding semula Para Penggugat dihadapan 3 (tiga) orang saksi (Kasikin, Sujadi, Kasmin) dengan diketahui kepala desa Batusari;
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., M.Kn (Turut Terbanding VII semula 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., M.Kn (Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat II);
5. Menyatakan Pembanding semula 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, Romiatun, Patmiyati dan Muhammad Khadiq, dengan batas-batas tanah Sebelah Utara Tanah sawah milik Suratman, Sebelah Timur jalan sawah milik Sarbini, Sebelah Selatan Tanah Sawah milik Salipan, Sebelah Barat Tanah sawah milik Sugiyon;
6. Menyatakan Eksekusi yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 18 September 2013, berdasarkan surat penetapan Pengadilan Negeri Demak, tertanggal 30 Juli 2013 No. 3/Pen.Pdt.Eks/2013/PN.Dmk Jo No. 24/Pdt.G/2012/PN.Dmk, terhadap sebidang tanah sawah tercatat dalam C desa Batusari, No. 1249, Persil 162, Kelas S.IV, seluas ±0,34 da (±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 Sugiyon adalah hapus demi hukum;

*Halaman 47 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



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 ( $\pm 3450$  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 Sugiyon;
8. Membebaskan biaya perkara kepada Para Terbanding semula Para Penggugat.

**SUBSIDAIR :**

Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain maka dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat dalam kontra memori bandingnya menyampaikan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan alasan – alasan dan keberatan-keberatan yang di sampaikan dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat VI tidak beralasan, kesemuanya sudah dipertimbangkan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Demak dalam putusannya Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk. tanggal 23 Agustus 2021 dan Para Terbanding mohon kepada Pengadilan Tinggi Jawa tengah di Semarang, agar berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan :

1. Menolak memori banding Pembanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Demak, Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk. tanggal 23 Agustus 2021 ;
2. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak, Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk., tanggal 23 Agustus 2021, yang dimohonkan banding, memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat VI serta kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat dan berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis

*Halaman 48 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding juga sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dalam memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat VI tidak terdapat hal-hal yang dapat mengubah dan semua sudah dipertimbangan dengan seksama oleh majelis hakim tingkat pertama maupun dalam kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat karena sudah sejalan dengan putusan ini oleh karenanya baik memori banding maupun kontra memori banding, keduanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk. tanggal tanggal 23 Agustus 2021 dapat dipertahankan dan oleh karenanya dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Pengugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, pasal 127 Rv, HIR Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum 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 Kuasa Pembanding semula Tergugat VI;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Demak, Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Dmk tanggal 23 Agustus 2021;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa, tanggal 5 Nopember 2021 oleh Bambang Haruji, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Fakhri Yuwono, S.H.,

*Halaman 49 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG*



dan Bambang Utomo, S.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **17 Nopember 2021**, dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Imam Dwi Juris M., S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

*Tertanda.*

*Tertanda.*

Fakih Yuwono, S.H.

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

*Tertanda.*

Bambang Utomo, S.H.

Panitera Pengganti,

*Tertanda.*

Imam Dwi Juris M., S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Redaksi ..... Rp 10.000,00
  2. Meterai ..... Rp 10.000,00
  3. Pemberkasan ..... Rp130.000,00+
- Jumlah ..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 50 dari 50 halaman , Putusan Nomor 434/Pdt/2021/PT SMG