



**PUTUSAN**

Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn

**BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Kajen yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara Sengketa Kepemilikan Harta Warisan, antara :-----

**XXXXX**, Umur 63 tahun, agama Islam, Pekerjaan Pedagang, Tempat kediaman di Dukuh Godang, RT. 002, RW. 001, Desa Panninggaran Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Penggugat I** ; -----

**XXXXX**, Umur 43 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat kediaman di Dukuh Godang, RT. 002, RW. 001, Desa Panninggaran Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Penggugat II** ; -----

**XXXXX**, Umur 41 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat kediaman di Dukuh Godang, RT. 002, RW. 001, Desa Panninggaran Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Penggugat III** ;-----

**XXXXX**, Umur 36 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat kediaman di Jl. Adi Sucipto, Km.12.5, Parit Bugis, Gg. Mustika 5, No.19, RT. 001, RW. 005, Kelurahan Arang Limbung, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kuburaya, Propinsi Kalimantan Barat, sebagai **Penggugat IV** ; -----

**XXXXX**, Umur 27 tahun, agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat kediaman di Dukuh Godang, RT. 002, RW. 001, Desa Panninggaran Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Penggugat V** ; -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal.1 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**XXXXX**, Umur 20 tahun, agama Islam, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Tempat kediaman di Dukuh Godang, RT. 002, RW. 001, Desa Panninggaran Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Penggugat VI** ;-----

Dalam hal ini menguasai dengan kuasa khusus kepada SOEGENG ARI SOEBAGYO,S.H., ARDI WIDYO HANDOYO SH.MH., dan ANSTINNA YULIANTIE,SH., ketiganya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "SOEGENG ARI SOEBAGYO,S.H. & Rekan ", yang berkedudukan di Jl. Kartini (Pertokoan Kartini Raya) No. 48 Kota Pekalongan berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 16 Mei 2016, sebagai Para Penggugat ; ---

melawan

**XXXXX**, umur 39 tahun, agama Islam, pendidikan S1 (Sarjana Kependidikan), pekerjaan tidak jelas, tempat kediaman di Dukuh Godang, RT. 002, RW. 001, Desa Panninggaran Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Tergugat I** ;-----

**Pemerintah Republik Indonesia**, Cq. Kementerian Dalam Negeri, Cq. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Cq. Pemerintah Kabupaten Pekalongan, Cq. Kecamatan Panninggaran, Cq. Kepala Desa Lumeneng, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Tergugat II** ;-----

**XXXXX**, umur -, tahun, agama Islam, pendidikan S1 (Sarjana), pekerjaan swasta, tempat kediaman di Desa Sawangan RT. 03, RW. 01, Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, dalam hal ini menguasai dengan kuasa khusus kepada H. M. Maizun Chozin, S.H., M.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Maizun Chozin & Associates" beralamat di Jl. Tentara Pelajar No. 51 Pekalongan, sebagai **Tergugat III** ;-----

**XXXXX**, Notaris & PPAT. Kabupaten Pekalongan, Alamat di Jl. Raya Pekajangan, No.20, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Turut Tergugat I** ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal.2 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG, BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PEKALONGAN, Alamat di Jl. Wiroto No. 17 A Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, sebagai **Turut Tergugat II** ;-----

Pengadilan Agama tersebut;-----

Setelah memeriksa berkas perkara, mendengar keterangan Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, serta saksi-saksi di persidangan ;-----

Setelah memeriksa alat bukti surat di persidangan ;-----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatan tertanggal 01 Juni 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kajen Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn telah mengajukan gugatan harta warisan dengan perbaikan/perubahan di persidangan, sebagaimana terurai sebagai berikut :-----

1. Bahwa XXXXX dan XXXXX menikah di desa Lumeneng, pada tanggal 16 Desember 1970, berdasarkan Petikan Buku Nikah, No.31/70, kemudian pindah dan hingga saat ini tinggal di Dk. Godang, Desa Paninggaran, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan ;-----
2. Bahwa dalam pernikahan tersebut telah dilahirkan 6 (enam) orang anak, yang masing-masing bernama :-----
  - 2.1. XXXXX, lahir di Pekalongan, tanggal 20 Oktober 1972,-----
  - 2.2. XXXXX, lahir di Pekalongan, tanggal 08 November 1974,-----
  - 2.3. XXXXX, lahir di Pekalongan, tanggal 02 Januari 1977,-----
  - 2.4. XXXXX, lahir di Pekalongan,tanggal 18 Maret 1980,-----
  - 2.5. XXXXX, lahir di Pekalongan tanggal 25 Mei 1989,-----
  - 2.6. XXXXX, lahir di Pekalongan tanggal 01 Juli 1995 ;-----
3. Bahwa pada tanggal, 11 Desember 2004, XXXXX meninggal dunia, dan meninggalkan satu orang istri dan 6 (enam) orang anak yang masing bernama : -----
  - 3.1. XXXXX, Istri,-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 3 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.2. XXXXX, Anak, -----
- 3.3. XXXXX, Anak,-----
- 3.4. XXXXX, Anak,-----
- 3.5. XXXXX, Anak,-----
- 3.6. XXXXX, Anak,-----
- 3.7. XXXXX, Anak,-----

Selanjutnya mohon dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari Alm. XXXXX ;-----

4. Bahwa selain meninggalkan 7 (tujuh) orang ahli waris, Alm. XXXXX, juga meninggalkan harta warisan, berupa :-----

4.1. Tanah Pekarangan yang berdiri rumah diatasnya, terletak di Dk. Godang, Rt. 002, Rw. 001, Desa Paninggaran, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana tercatat dalam buku C, desa No. 1008 Persil 33, seluas + 273 M<sup>2</sup> , dengan batas-batas:-----

- Sebelah Barat : Jalan raya.-----
- Sebelah Utara : Tanah/Rumah milik XXXXX (Alm).-----
- Sebelah Timur : Tanah/rumah milik XXXXX.-----
- Sebelah selatan : kali medang.-----

4.2. Tanah sawah, terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, seluas + 3710 M<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam buku C. desa nomor : 864, kelas S.II, atas nama XXXXX, yang di catat kedalam 2 nomer persil yaitu :-----

4.2.1. Buku desa C. nomer 1061,Ps.37.Kls.S.II. seluas ± 2.390 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Tanah XXXXX /Persil No.9, (Sekarang menjadi SHM No.00246. atas nama XXXXX),-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : saluran air ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 4 dari 89 hal



4.2.2. Buku desa C. nomer 1061, Ps.9. Kls.S.II. seluas  $\pm$  1320M<sup>2</sup>, yang sekarang telah disertipikatkan dengan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Jalan Desa,-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : XXXXX ;-----

Selanjutnya disebut sebagai harta warisan peninggalan Alm. XXXXX yang belum dibagi waris (boedel) ;-----

5. Bahwa kemudian Tergugat I, dengan dibantu oleh Tergugat II, tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat telah mengambil alih sebagian dari harta warisan, berupa tanah sawah, seluas + 3710 M<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam buku c. desa nomor : 864,kelas S.II,atas nama S.Muati XXXXX, dipindah pencatatan haknya kedalam Buku C Desa No.1061, persil no.37, seluas +2.390, M<sup>2</sup>, dengan alasan waris pada tanggal 15 Desember 1990, dan persil no.9, seluas +,1.320, M<sup>2</sup>, dengan alasan dikasih/kasih dari C. No.864 diatasnamakan XXXXX (Tergugat I), kemudian oleh Tergugat I, persil no.9, tersebut diajukan permohonan konversi Pengakuan hak menjadi Sertipikat Hak milik SHM.No.00246, atas nama XXXXX, sarjana Kependidikan seluas + 1.320,M<sup>2</sup>, dan terakhir tanah yang sudah disertipikatkan dijual kepada Tergugat III dan dibalik nama menjadi XXXXX dengan batas-batas sebagai berikut :-----

5.1. Buku desa C. nomer 1061, Ps.37.Kls.S.II. seluas  $\pm$  2.390 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Tanah XXXXX /Persil No. 9, (Sekarang menjadi SHM No. 00246. atas nama XXXXX),-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : saluran air ;-----

5.2. Buku desa C.nomer 1061, Ps. 9. Kls.S.II. seluas  $\pm$  1320M<sup>2</sup>, yang sekarang telah disertipikatkan dengan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 5 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Jalan Desa,-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : XXXXX ;-----

Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa ;-----

- 6 Bahwa Tindakan Tergugat I, dengan melakukan pengambil alihan sebagian harta warisan dengan jalan melakukan Pemindahan pencatatan hak, dari sebelumnya tercatat dalam buku desa C. No.864, persil 37, Kls.S.II, dan Persil 9, Kls.S.II, atas nama XXXXX dipindah ke buku desa C.No.1061, persil 37, dan persil 9, Kls.S.II, atas nama Makhbub Sufiyan (Tergugat I) dan mensertipikatkan sebagian objek sengketa serta menjualnya kepada Tergugat III, ( XXXXX ) tanpa sepengetahuan dan seijin para ahli waris yang lain adalah Perbuatan Melawan Hukum ;-----
- 7 Bahwa permohonan konversi pengakuan hak atas tanah yang diajukan oleh Tergugat I, kepada Turut Tergugat II, terhadap buku Desa C. No.1061, persil 9, Kls.S.II, menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM), No.00246, atas nama XXXXX sarjana kependidikan, dengan dasar perolehan haknya berupa surat keterangan waris pada tahun 1990, berdasarkan berita acara kesaksian tanggal 4 November 2014, adalah dasar perolehan hak yang tidak benar dan cacat hukum,karena pewaris yaitu, Alm. XXXXX, meninggal pada tanggal 11 Desember 2004, oleh karenanya sertipikat tersebut harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena dasar perolehan hak atas tanah tersebut dilakukan secara tidak benar dan melawan hukum;-----
- 8 Bahwa, kemudian objek sengketa yang telah bersertipikat tersebut oleh Tergugat I, dijual kepada Tergugat III, berdasarkan Akta Jual beli No. 42/2016, tanggal 15 Maret 2016, yang dibuat oleh Turut Tergugat I, (XXXXX, Sarjana Hukum selaku PPAT.) dan dibalik nama ke atas nama Tergugat III (XXXXX), adalah tidak sah karena perolehan haknya mengandung cacat hukum oleh karenanya terhadap jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 6 dari 89 hal



9 Bahwa karena perolehan hak atas objek sengketa oleh Tergugat I, dilakukan dengan cara melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah semestinya terhadap objek sengketa harus dikembalikan seperti keadaan semula, karena objek sengketa bukan hanya milik Tergugat I, saja melainkan juga milik Para Penggugat, yang juga merupakan ahli waris yang sah dari Alm. XXXXX ;-----

10. Bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum Yang dilakukan oleh Tergugat I, melibatkan Para Turut Tergugat, maka sudah semestinya pula kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan Putusan dalam perkara ini ;

11. Bahwa akibat dari perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan dibantu oleh Para Turut Tergugat, terhadap tanah objek sengketa sangat merugikan Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Alm. XXXXX, baik secara materiil maupun Imateriil yang apabila diperinci sebagai berikut : -----

11.1. Kerugian Materiil : -----

Bahwa jika objek sengketa dijual berdasarkan harga pasaran maka tanah objek sengketa akan laku terjual seharga Rp500.000,000,- (limaratus juta rupiah) yang mana uang tersebut adalah juga hak dari para ahli waris yang lain (Para Penggugat) tetapi akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat karena tidak dapat menikmati uang yang menjadi hak / bagiannya masing- masing ; -----

11.2. Kerugian Imateriil :-----

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, menimbulkan perasaan tidak tenang dan malu pada diri Para Penggugat dimata masyarakat dan lingkungan tempat tinggal Para Penggugat, karena mau tidak mau akhirnya masyarakat menjadi tahu dan mengerti telah terjadi sengketa harta warisan antara Tergugat I, dan Para Penggugat yang nota bene adalah masih satu keluarga, oleh karenanya sudah sepantasnya apabila Para Penggugat menuntut Tergugat I, sebagai penyebab munculnya permasalahan ini dengan uang kompensasi sebagai ganti rugi

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 7 dari 89 hal



imateriil yang apabila dinilai dengan uang sebesar  
Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;-----

Sehingga sangat beralasan apabila Tergugat I, dihukum untuk mengganti rugi baik kerugian materiil dan imateriil kepada Para Penggugat, yang apabila ditotal sebesar Rp.500.000.000,- + Rp.1.000.000.000,- = Rp.1.500.000,-(satu milyar limaratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat ;-----

12. Bahwa meskipun objek sengketa saat ini dalam penguasaan Para Penggugat, akan tetapi mengingat hak kepemilikan sebagaimana tercatat dalam buku C desa sudah dipindahkan ke atas nama Tergugat I, bahkan sebagian telah bersertipikat dan dijual kepada Tergugat III, oleh karenanya untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak menjadi illusoir/hampa, sia-sia, nantinya karena adanya kekhawatiran yang didasarkan pada sangka yang beralasan bahwa Tergugat I dan Tergugat III, akan mengalihkan dan /atau memindahtangankan objek sengketa tersebut maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Agama Kajen, berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa yang terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran Kabupaten Pekalongan dahulu tercatat dalam buku desa C, no: 864, kelas S.II, atas nama XXXXX, sekarang dirubah catatan haknya ke buku desa, C no.1061, atas nama XXXXX dan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

12.1. Buku desa C. nomer 1061, Ps.37.Kls.S.II. seluas  $\pm$  2.390 M<sup>2</sup>,  
dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Tanah XXXXX /Persil No.9, (Sekarang menjadi SHM No. 00246, atas nama XXXXX),-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : saluran air ;-----

12.2. Buku desa C. nomer 1061, Ps.9. Kls.S.II. seluas  $\pm$  1320 M<sup>2</sup>, yang sekarang telah disertipikatkan dengan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 8 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Jalan Desa,-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : XXXXX ;-----

13. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera menyerahkan secara baik-baik objek sengketa kepada para ahli waris alm. XXXXX apabila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan/Polisi ;-----

14. Bahwa melihat etiket buruk Para Tergugat dan turut Tergugat. Yang tidak mau mengembalikan status kepemilikan objek sengketa Seperti keadaan semula, serta ada kekhawatiran Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, tidak mau segera melaksanakan putusan Pengadilan ini, maka Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan mengenakan uang paksa (dwangsom) pada Para Tergugat, dan Para Turut Tergugat untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini sebesar Rp.500.000,-/hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, yang harus dibayar secara tunai dan seketika ;----

15 Bahwa karena dalil-dalil dalam gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat berdasarkan bukti yang otentik, kuat dan meyakinkan serta tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (oitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi,-----

16. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan ke Pengadilan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka adalah wajar apabila segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada tergugat I, ;-----

Bahwa atas dasar dalil-dalil yang tersebut diatas Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Kajen. Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberi Putusan :-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 9 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :-----

Meletakkan sita jaminan atas ;-----

Tanah objek sengketa yang terletak di Desa Lumeneng, Kec. Paninggaran Kab. Pekalongan sebagaimana tertuang dan tercatat dalam buku C desa Lumeneng, no.1061, Kelas S.II. atas nama XXXXX dan SHM.No.00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

1. Buku desa C. nomer 1061, Ps.37.Kls.S.II. seluas  $\pm$  2.390 M<sup>2</sup>, dengan batas- batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----

- Sebelah Utara : Tanah XXXXX /Persil No.9, (Sekarang menjadi SHM No.00246. atas nama XXXXX)-----

- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----

- Sebelah Selatan : saluran air ;-----

2. Buku desa C.nomer 1061, Ps.9. Kls.S.II. seluas  $\pm$  1320M<sup>2</sup>, yang sekarang telah disertipikatkan dengan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----

- Sebelah Utara : Jalan Desa,-----

- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----

- Sebelah Selatan : XXXXX ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Tanah objek sengketa yang terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran Kabupaten Pekalongan sebagaimana tertuang dan tercatat dalam buku C desa Lumeneng, no.1061, Kelas S.II. atas nama XXXXX dan SHM. No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :

2.1. Buku desa C. nomer 1061, Ps.37.Kls.S.II. seluas  $\pm$  2.390 M<sup>2</sup>, dengan batas- batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----

- Sebelah Utara : Tanah XXXXX /Persil No.9, (Sekarang menjadi SHM No.00246. atas nama XXXXX),-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 10 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : saluran air ; -----

2.2. Buku desa C. nomer 1061, Ps.9. Kls.S.II. seluas  $\pm 1320M^2$  , yang sekarang telah disertipikatkan dengan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Jalan Desa,-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : XXXXX ;-----

3 Menyatakan bahwa ;-----

- 3.1. XXXXX, Istri-----
- 3.2. XXXXX, Anak-----
- 3.3. XXXXX, Anak-----
- 3.4. XXXXX, Anak-----
- 3.5. XXXXX, Anak-----
- 3.6. XXXXX, Anak-----
- 3.7. XXXXX, Anak-----

adalah ahli waris yang sah dari Alm. XXXXX ;-----

4. Menetapkan harta peninggalan, Alm. XXXXX, berupa :-----

4.1. Tanah Pekarangan yang berdiri rumah diatasnya, terletak di Dk. Godang, Rt. 002, Rw. 001, Desa Panninggaran, Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana tercatat dalam buku C, desa No. 1008 Persil 33, seluas + 273 M<sup>2</sup> , dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Jalan raya.-----
- Sebelah Utara : Tanah/Rumah milik XXXXX (Alm).-----
- Sebelah Timur : Tanah/rumah milik XXXXX.-----
- Sebelah : selatan kali medang.-----

4.2. Tanah sawah, terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, seluas + 3710 M<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam:-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 11 dari 89 hal

**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)



4.2.1. Buku desa C. nomer 1061,Ps.37.Kls.S.II. seluas  $\pm$  2.390 M<sup>2</sup>,  
dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Tanah XXXXX /Persil No.9, (Sekarang menjadi SHM No.00246. atas nama XXXXX),-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : saluran air ;-----

4.2.2. Buku desa C. nomer 1061, Ps.9. Kls.S.II. seluas  $\pm$  1320M<sup>2</sup>, yang sekarang telah disertipatkan dengan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Jalan Desa,-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : XXXXX ;-----

Selanjutnya disebut sebagai harta warisan peninggalan Alm. XXXXX yang belum dibagi waris (boedel) ;-----

5 Menyatakan bahwa objek sengketa berupa :-----

5.1. Buku desa C. nomer 1061, Ps.37.Kls.S.II. seluas  $\pm$  2.390 M<sup>2</sup>,  
dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Tanah XXXXX /Persil No. 9, (Sekarang menjadi SHM No. 00246. atas nama XXXXX),-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : saluran air ;-----

5.2. Buku desa C.nomer 1061, Ps. 9. Kls.S.II. seluas  $\pm$  1320M<sup>2</sup>, yang sekarang telah disertipatkan dengan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Jalan Desa,-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : XXXXX ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 12 dari 89 hal



Merupakan sebagian harta waris dari alm. XXXXX, yang belum dibagi ;-----

6 Menyatakan bahwa Tindakan Tergugat I, dengan melakukan pengambil alihan sebagian harta warisan dengan cara memindahkan pencatatan hak, mensertipikatkan dan menju alnya tanpa sepengetahuan dan seijin para ahli waris yang lain adalah Perbuatan Melawan Hukum, ;-----

7 Memerintahkan kepada Turut Tergugat II, untuk membatalkan dan/atau menyatakan bahwa Sertipikat (SHM).No.00246, tidak mempunyai kekuatan hukum ;-----

8 Menyatakan jual beli antara Tergugat I, dan Tergugat III, adalah tidak sah dan batal demi Hukum ;-----

9 Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengembalikan objek sengketa, seperti keadaan semula ;-----

10 Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan Keputusan dalam perkara ini ;-----

11 Menghukum Tergugat I, karena perbuatannya membayar secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat atas kerugian materiil dan imateriil yang apabila diperinci sebagai berikut :-----

11.1. Kerugian Materiil :-----

Bahwa jika objek sengketa dijual berdasarkan harga pasaran maka tanah objek sengketa akan laku terjual seharga Rp500.000,000,- (lima ratus juta rupiah) yang mana uang tersebut adalah juga hak dari para ahli waris yang lain (Para Penggugat) tetapi akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat karena tidak dapat menikmati uang yang menjadi hak / bagiannya masing-masing ;-----

11.2. Kerugian Imateriil :-----

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, menimbulkan-perasaan tidak tenang dan malu pada diri Para Penggugat dimata masyarakat dan lingkungan tempat tinggal Para Penggugat, karena mau tidak mau akhirnya masyarakat menjadi tahu dan mengerti telah terjadi sengketa harta warisan antara Tergugat I, dan Para Penggugat yang nota bene adalah

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 13 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih satu keluarga, oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Para Penggugat menuntut Tergugat I, sebagai penyebab munculnya permasalahan ini dengan uang kompensasi sebagai ganti rugi materil yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;-----

Sehingga sangat beralasan apabila Tergugat I, dihukum untuk mengganti rugi baik kerugian materil dan imateril kepada Para Penggugat, yang apabila ditotal sebesar Rp500.000.000,- + Rp1.000.000.000,- = Rp1.500.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat ;-----

12 Menghukum Tergugat I, atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atas tanah sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/Polisi ;-----

13 Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp500.000,- /hari untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, dan harus dibayar secara tunai dan seketika ;-----

14 Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada upaya Hukum Banding dan Kasasi ;-----

15 Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. -----

Atau : -----

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) . ----

Bahwa, pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan Para Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat hadir menghadap dipersidangan:-----

Bahwa, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak beperkara agar rukun dan menyelesaikan masalahnya secara kekeluargaan dan juga melalui mediasi oleh mediator yang bernama Drs. Saefudin, M. H., namun tidak berhasil, kemudian sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 14 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;-----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Oktober 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa Tergugat I mengakui kebenaran dalil gugatan Para Penggugat point 1, 2, 3 dan point 4 ;-----
2. Bahwa Tergugat I mengakui kebenaran dalil gugatan Para Penggugat pada point 5 akan tetapi pada proses penerbitan sertifikat tersebut Tergugat I batalkan, tapi entah mengapa sertifikat tersebut bisa terbit atas nama Tergugat I, bahkan Tergugat I sampai saat ini belum pernah melihat sertifikat tersebut, dan Tergugat I juga tidak pernah membuat surat kuasa untuk menjual kepada XXXXX terhadap tanah obyek sengketa tersebut, oleh karenanya Tergugat I cukup kaget manakala tanah obyek sengketa tersebut telah dijual oleh XXXXX kepada XXXXX ;-----
3. Bahwa permasalahan ini berawal dari permasalahan Tergugat I dengan XXXXX pada tahun 2013 yang bersangkutan menawarkan pada Tergugat I untuk mengajukan kredit bank dengan tujuan agar Tergugat I mendapatkan modal kerja dan sebagian untuk mengurus uang yang ditipu oleh XXXXX cs, yang pada saat itu kasusnya sudah ditangani pihak kepolisian, agar urusan tersebut selesai Tergugat I harus menyediakan dana, oleh karena Tergugat I harus menyiapkan jaminan sertifikat sebagai agunan pinjaman bank, karena Tergugat I belum mempunyai sertifikat ;-----
4. Tergugat I mengajukan permohonan pembuatan sertifikat melalui notaris XXXXX. Lalu Tergugat I ke desa menemui Pak Carik untuk meminta latter C tanah yang akan diajukan sertifikat, setelah itu Tergugat I disuruh pulang dulu fotokopi latter C akan diserahkan sore harinya. Kemudian pada sore harinya Pak Carik memberikan fotokopi latter C tersebut ;-----
5. Selang beberapa hari kemudian Pak XXXXX dengan Pihak BPN (Pak Tarjono) ke lokasi melakukan pengukuran tanah dengan disaksikan perangkat desa (Pak Saefudin) ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 15 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Setelah hampir satu bulan XXXXX menghubungi Tergugat I untuk menanyakan berkas yang akan diajukan sebagai agunan pinjaman di bank. Kemudian Tergugat I menghubungi Pak XXXXX dan bertemu di Kajen, dan H. XXXXX membawa berkas yang belum lengkap, karena permintaan XXXXX agar cepat selesai maka oleh XXXXX berkas tersebut diserahkan ke XXXXX ;-----
7. Satu minggu kemudian XXXXX memberi tahu Tergugat I bahwa pihak bank telah menyetujui pinjaman tersebut tapi harus menggunakan nama XXXXX, tapi Tergugat I keberatan dan Tergugat I minta dihubungkan dengan pihak bank. Kemudian Tergugat I dikasih nomor telpon orang bank dan langsung Tergugat I telpon, ternyata orang tersebut bukan orang bank melainkan calo untuk mengkondisikan pinjaman tersebut dan menurut informasi orang tersebut (Pak Sugeng), bahwa pengajuan XXXXX tidak lolos, karena bi cheking tidak lolos karena bermasalah ;-----
8. Setelah mendengar info tersebut akhirnya Tergugat I menghubungi XXXXX dengan tujuan agar proses pembuatan sertifikat tidak dilanjutkan dan untuk masalah hutang Tergugat I kepada XXXXX penyelesaiannya XXXXX mohon bersabar menunggu proses persidangan XXXXX cs. selesai ;-----
9. Setelah beberapa tahun berlalu Tergugat I diberitahu keluarga bahwa tanah sudah bersertifikat atas nama Tergugat I dan telah dijual ke XXXXX. Kemudian Tergugat I diperlihatkan fotokopi sertifikat tersebut ternyata terdapat kejanggalan yaitu pada pengukuran dan gambar lokasi berbeda dengan keadaan tanah yang sebenarnya dan gambar atau ukuran yang pernah Tergugat I ajukan/ yang pernah Tergugat I batalkan ;-----
10. Jadi Tergugat I yakin bahwa itu adalah upaya pihak tertentu dengan memanipulasi data Tergugat I untuk tujuan memiliki tanah tersebut ;-----
11. Jadi yang dituduhkan ke Tergugat I bahwa Tergugat I menyuruh membuat sertifikat atau memberi kuasa untuk menjual kepada XXXXX adalah tidak benar dan semua data yang berkaitan dengan terbitnya sertifikat tersebut adalah murni inisiatif pihak lain yang telah direncanakan ;-----  
Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II tidak mengajukan jawaban ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 16 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 Agustus 2016 sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI ;-----

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT/KEWENANGAN MENGADILI ;-----

1. Bahwa, Gugatan Para Penggugat adalah gugatan sengketa harta waris, yang diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama Kajen, azas Umum Peradilan Agama sebagaimana diatur UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, pasal 2 disebutkan "Peradilan Agama merupakan salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara perdata tertentu yang diatur dalam Undang-undang ini".-----
2. Selanjutnya Penjelasan Umum UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Penjelasan angka 2 alinea ketiga berbunyi "Pengadilan Agama merupakan pengadilan tingkat pertama untuk memeriksa dan memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara antara orang-orang yang beragama Islam dibidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, shodaqoh, berdasar hukum Islam".-----
3. Bahwa, mendasari kebutuhan pokok tentang Peradilan Agama dan Kewenangan Peradilan Agama dan Kedudukan Peradilan Agama adalah Peradilan Bersifat Khusus yang berhadapan dengan Peradilan Umum. ----- Sifat kekhususan tersebut bersandar pada hal-hal keweangan secara khusus yaitu azas personalitas antara lain: Pihak-pihak yang bersengketa harus sama-sama beragama Islam, hubungan hukum yang terjadi dilakukan menurut hukum Islam. -----
4. Bahwa, sifat dan kewenangan Peradilan Agama yang memeriksa dan memutus perkara tertentu sebagai bentuk kekhususan yaitu perkara perdata di bidang perkawinan, warisan, hibah, wakaf dan shodaqoh. Itulah batas kewenangan mengadili yang diberikan Undang-undang Nomor 7 Tahun 19889 tentang Peradilan Agama, lewat dari perkara-perkara perdata lainnya. Dianggap melampaui batas kewenangan mengadili/ batas kewenangan yuridiksi, selebihnya dari perkara tertentu kewenangan

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 17 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Agama tersebut, menjad kewenangan Tata Usaha Negara, Pengadilan Militer, Pengadilan Tipikor, dan Peradilan Umum.-----

5. Bahwa, masing-masing kedudukan dilingkungan Peradilan di Indonesia dilarang melampaui batas-batas kewenangan memeriksa dan memutus perkara sesuai dengan kedudukan dan kewenangan masing-masing. Apabila terjadi pelanggaran yuridiksi yang melampaui batas kewenangan, maka sering disebut sebagai "Kompetensi Absolut Peradilan", artinya apa yang telah ditegaskan menjadi porsi mutlak setiap lingkungan peradilan, secara mutlak menjadi kewenangannya untuk memeriksa dan memutus perkaranya. Lingkungan peradilan lain secara mutlak tidak berwenang untuk mengadilinya. -----
6. Bahwa, pokok gugatan Para Penggugat sebagaimana disebut dalam Surat Gugatan menyebutkan tentang harta waris, ahli waris dan pewaris, dari pasangan suami istri XXXXX dengan XXXXX. -----
7. Bahwa, terjadinya pewarisan setelah almarhu XXXXX meninggal tanggal 11 Desember 2004, maka sepeninggal XXXXX, meninggalkan sebagai berikut:-
  - a. Ahli waris (Posita Gugatan Nomor 3)-----
  - b. Harta waris (Posita Gugatan Nomor 4) -----
8. Bahwa, Obyek Hukum dan Subyek Hukum dalam perkara Aquo adalah ahli waris almarhum XXXXX dan harta waris XXXXX, yang selanjutnya disebut Obyek Sengketa dalam Sengketa Harta Waris. -----
9. Bahwa, dalam Posita Surat Gugatan dari Para Penggugat yang menyebutkan Tergugat I (XXXXX) sebagai Pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam Perkara Aquo adalah Ahli Waris dari XXXXX. XXXXX selaku Tergugat I, dalam Surat Gugatan Para Penggugat disebut melakukan tindakan pengambilalihan sebagian harta warisan dengan jalan melakukan pemindahan pencatatan hak dari sebelumnya tercatat dalam Buku Desa C No. 864 Persil 37, Kls. S, II, dan Persil 9 Kls S II atas nama XXXXX, dipindah ke Buku Desa C. No. 1061 Persil 37 dan Persil 9 Kls II atas nama XXXXX, dan mensertifikatkan Obyek Sengketa serta menjualnya kepada Tergugat III (XXXXX) tanpa sepengetahuan dan seijin para Ahli Waris yang lain adalah Perbuatan Melawan Hukum. -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 18 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, Para Penggugat mengajukan tuntutan pembatalan sertifikat atas bidang tanah sebagaimana disebut dalam Posita Nomor 7 Surat Gugat dan menyatakan Turut Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pekalongan) atas tindakannya menerbitkan sertifikat atas bidang tanah yang merupakan asal harta waris XXXXX (Obyek Sengketa) dengan dalil tindakan tersebut adalah tindakan melawan hukum. Berdasarkan dalil tersebut Para Penggugat mengajukan tuntutan Pembatalan Penerbitan Sertifikat.-----
11. Bahwa, selanjutnya Para Penggugat sebagaimana disebut dalam Posita 8 Surat Gugatan mendalilkan Obyek Sengketa yang telah disertifikatkan oleh Tergugat I (XXXXX/ Ahli Waris) dijual kepada Tergugat III, berdasar Akta Jual Beli No. 42/2016 tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Fitrotul Muanah, Sarjana Hukum selaku PPAT) dan dibalik nama ke atas nama Tergugat III (XXXXX) adalah tidak sah karena perolehan hak yang mengandung cacat hukum, oleh karenanya terhadap jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.-----
12. Bahwa, Para Penggugat dalam dalilnya karena perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam tindakannya melakukan perbuatan melawan hukum dan atau perbuatan lainnya yang menjadikan atau mengakibatkan kerugian, baik kerugian materiil maupun non materi, maka Para Penggugat mengajukan Gugatan/ Tuntutan Ganti Rugi berupa:-----
- a. Kerugian materi ± Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) -----
  - b. Kerugian non materi dihitung dengan nilai dengan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah)-----
  - c. Jumlah kerugian tersebut Rp 1.500.000.000,- (Satu miliar ratus juta rupiah) dibayar oleh Para Tergugat secara tunai. -----
- Dengan demikian, Para Penggugat mengajukan Gugatan Ganti Rugi.-----
13. Bahwa, Para Penggugat mengajukan Gugatan kepada Para Penggugat dan Turut Tergugat berupa tuntutan yang bersifat akumulasi atau percampuran tuntutan/ gugatan masing-masing sebagai berikut:-----
- a. Sengketa Hak Waris/ Gugatan pembagian waris.-----
  - b. Gugatan perbuatan melawan hukum.-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 19 dari 89 hal



- c. Gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik.-----
- d. Gugatan pembatalan jual beli.-----
- d. Gugatan ganti rugi.-----

Tuntutan dan Gugatan beraneka macam warna tersebut dilakukan dengan gugatan dalam satu perkara, sehingga gugatan menjadi tidak jelas, antara kedudukan hukum dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan para Tergugat menjadi tidak jelas (*Obscuuribels*).-----

14. Bahwa, dapat dipahami atas macam-macam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam pokok perkara menjadi semakin jelas gugatan tersebut sengketa hak milik.-----

Mengutip pendapat M. Yahya Harahap, S.H. (dalam buku “Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama, UU No. 7 Tahun 1989, Penerbit Sinar Grafika, 2009-153), disebutkan “Segala sengketa keperdataan yang menyangkut hak keperdataan atau berdasar perikatan, sekalipun Obyek Sengketa itu tersangkut perkara di Pengadilan Agama, maka sepanjang sengketa hak kebendaan mutlak menjadi kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengadilinya. -----

- 15 Bahwa, Pengadilan Agama Kajen merupakan salah satu Institusi Pengadilan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara yang diajukan oleh Para Pihak Tergugat (Perkara Nomor : 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn) adalah tidak berwenang secara mutlak, atau tidak ada kompetensi secara absolut. Tergugat III dengan tegas menolak Pengadilan Agama Kajen untuk memeriksa dan memutus perkara Nomor : 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn, dengan alasan hukum tidak berkompentensi secara absolut sebab pokok perkara yang diajukan oleh Para Penggugat mengandung unsur-unsur gugatan sengketa Hak Milik. Seperti dimaksud gugatan pokok perkara meliputi: -----

- a. Gugatan pembagian harta waris menurut Kaidah Hukum Islam, gugatan tersebut berdasar ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan penjelasan angka 2 alinea ketiga UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama “Peradilan Agama merupakan Pengadilan tingkat Pertama untuk memeriksa dan memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara antara orang-orang yang

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 20 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beragama Islam dibidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, shodaqoh, berdasar hukum Islam".-----

- b. Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara Nomor : 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn, Pengadilan Agama Kajen, terdapat penggabungan gugatan/ mencampur aduk gugatan yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Gugatan Pembatalan Sertifikat kepada Turut Tergugat II, Gugatan Pembatalan Jual Beli diajukan kepada Turut Tergugat I dan Tergugat III serta Gugatan Ganti Rugi kepada Tergugat I.-----

Berdasarkan pokok-pokok gugatan perkara aquo yaitu Perkara Nomor : 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn. Pengadilan Agama Kajen, gugatan tersebut secara formil terdapat unsur-unsur Sengketa Hak Milik. Gugatan Sengketa Hak Milik mutlak menjadi kewenangan memeriksa dan memutus Pengadilan Negeri (Pengadilan Umum).-----

Mendasari putusan Mahkamah Agung RI sebagai Yurisprudensi, dalam putusan MARI tanggal 13 Desember 1979, No.. 11.K/AG/1979, dalam putusan tersebut ditentukan kaidah hukum acara yang menegaskan "Apabila dalam suatu gugatan menyangkut pembagian harta waris, masih terkandung Sengketa Hak Milik, maka perkara yang bersangkutan tidak termasuk kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksanya, tapi termasuk kewenangan Peradilan Umum".-----

Oleh karena itu, Tergugat III menolak seluruh Gugatan Para Penggugat dan menolak dengan tegas bahwa Pengadilan Agama Kajen, tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara Nomor : 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn, karena terhalang kewenangannya selaku Institusi Pengadilan Agama dengan Kompetensi Absolut, yang berwenang memeriksa pokok perkara aquo, adalah Peradilan Umum.-----

Dasar hukum lain disebut dalam Pasal 50 UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama "Dalam hal terjadi sengketa mengenai Hak Milik atau Keperdataan lain, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 49, maka khusus

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 21 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai Obyek Sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum.-----

Dengan demikian, Pengadilan Agama Kajen harus tunduk dan patuh pada Peraturan Perundangan serta Yurisprudensi MARI tanggal 13 Desember 1979 No : 11K/AG/1979, dengan memutus dan menetapkan bahwa Pengadilan Agama Kajen tidak berwenang mengadili pokok perkara karena terhalang kewenangan Komptensi Absolut. -----

Atau setidaknya menyatakan dan memutus perkara dengan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*). -----

Berdasar hal-hal tersebut di atas, mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kajen, sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.-----
- Membebankan biaya menurut hukum.-----

DALAM PROVISI :-----

- Menyatakan gugatan diputus dengan putusan sela tanpa harus memeriksa pokok perkara.-----
- Membebankan biaya menurut hukum -----
- atau majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil. -----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 24 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

bahwa inti isi dari perkara sengketa kepemilikan harta warisan nomor 005/AKH-SAS/SK-PDT/2016 tanggal 31 Mei 2016, Pesita gugatan nomor 1 sampai dengan 15 tidak benar adanya;-----

Karena Turut Tergugat I :-----

1. Bukan sebagai pihak yang berperkara ;-----
2. Sebagai PPAT dalam menjalankan pekerjaannya, sudah sesuai dengan Undang-undang dan Peraturan Jabatan PPAT. Sebelum para pihak menandatangani Akta Jual beli, Turut Tergugat I telah membacakan isi akta, serta sertifikat sebelumnya sudah Turut Tergugat I lakukan pengecekan

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 22 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai (tidak ada permasalahan) dengan data yang ada di Kantor  
Pertanahan Kabupaten Pekalongan ;-----

Berdasarkan hal tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati Turut  
Tergugat I mohon dengan hormat kepada Pengadilan Agama Kajen untuk :-----

1. Menolak seluruh gugatan dari Para Penggugat ;-----
2. Membayar perkara ;-----

Atau memberikan putusan seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan hukum  
yang berlaku ;-----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II  
mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 22 September 2016 sebagai  
berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan  
Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas  
kebenarannya;-----
2. Kompetensi Absolut -----
  - Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah adalah suatu penetapan tertulis yang  
dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi  
tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan  
perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan  
final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan  
hukum perdata. Sehingga pembuktian terhadap keabsahan Keputusan  
Tata Usaha Negara (Sertipikat Hak Atas Tanah) yang termasuk  
didalamnya untuk menyatakan batal atau tidak berkekuatan hukum,  
merupakan kewenangan dari **Pengadilan Tata Usaha Negara**  
sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 Undang Undang  
Republik Indonesia Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua  
Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata  
Usaha Negara.-----
  - Bahwa substansi Gugatan Penggugat juga mengandung unsur  
**Perbuatan Hukum Perdata (Jual Beli)** yang telah diproses dengan

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 23 dari 89 hal



peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Kepemilikan Hak Milik tersebut harus dibuktikan lebih dulu menurut hukum siapa pemilik hak (Pemegang Hak) yang sah atas tanah obyek sengketa, dimana hal ini merupakan **kewenangan Pengadilan Negeri** sebagaimana diatur di dalam Pasal 50 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (yang terakhir telah diubah pula dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009).-----

3. Persona Standi in Judicio -----

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan para Tergugat atas tanah obyek sengketa, karena **perjanjian jual beli** tanah (obyek sengketa) yang sah telah dilaksanakan antara Tergugat I dengan Tergugat III, mengacu pada asas dalam hukum perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdata bahwa yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut (contract party).-----

Oleh karena PIHAK PENGGUGAT adalah orang (subyek hukum) yang tidak/bukan Pihak yang melakukan perjanjian atas obyek sengketa, maka PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 berbunyi : *“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”* Dan M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta 2014, Hal. 438 menyebutkan : *“Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang/pihak yang berhak, sehingga orang/pihak tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.”* -----

4. Gugatan Kabur (Obscur Libel)-----

Bahwa mencermati gugatan PENGGUGAT, Pihak PENGGUGAT sesungguhnya telah mencampuradukkan atau menggabungkan materi gugatan baik dalam posita maupun petitum gugatan tentang **Pewarisan**,

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 24 dari 89 hal



**Keputusan Tata Usaha Negara, Perbuatan Melawan Hukum dan/atau Perbuatan Hukum Perdata (Jual Beli)** dalam satu gugatan. Padahal, penggabungan gugatan tersebut tidak memiliki koneksi/hubungan yang erat. Materi gugatan yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatan haruslah berdiri sendiri, karena posita dan petitum gugatan yang dihubungkan dengan Para TERGUGAT dalam perkara a- quo tidak berkesesuaian, prinsip ini sesungguhnya telah dipedomani dalam **putusan M.A R.I No.2990 K/Pdt/1990 tanggal 23-5-1992 dan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1518 K/Pdt/1983 tanggal 4-12-1984 tentang Larangan Penggabungan Gugatan**, sehingga gugatan yang demikian dapat digolongkan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas. Mengacu pula pada Pendapat M. Yahya Harapap dalam buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, diterbitkan Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan keempatbelas tahun 2014, hal 107 s.d. 111, **pencampuradukan atau penggabungan materi gugatan** yang demikian adalah termasuk gugatan yang tidak bersesuaian, kabur dan tidak jelas.-----

Dengan demikian karena gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*). -----

DALAM POKOK PERKARA -----

1. Bahwa Jawaban Turut Tergugat II Dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;-----
3. Bahwa Turut Tergugat II membantah dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat di Posita halaman 4 angka 7 yang menyebutkan : “....., oleh

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 25 dari 89 hal



*karenanya sertipikat tersebut harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena dasar Perolehan hak atas tanah tersebut dilakukan secara tidak benar dan melawan hukum;” -----*

Turut Tergugat IIanggapi bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng berdasarkan Pengakuan Hak dari Petuk atau Letter C Nomor 1061 Persil 9 klas tanah S.II **telah dilengkapi** dengan persyaratan **data fisik dan data yuridis** serta telah melalui proses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, antara lain sebagai berikut : -----

- a. Bahwa pada saat **pengukuran** bidang-bidang tanah obyek sengketa, tidak ada seorangpun yang mengajukan keberatan perihal batas batas yang akan ditetapkan dan kepemilikan tanahnya. -----
  - b. Bahwa **riwayat tanah** obyek sengketa telah memenuhi syarat Yuridis Formal untuk ditebitkan suatu hak atas tanah.-----
  - c. Bahwa pada saat dilakukan **pemeriksaan tanah** obyek sengketa oleh Panitia A yang dituangkan dalam Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah Dan Penetapan Batas (Daftar Isian 201) juga tidak ada keberatan dan sanggahan dari pihak manapun.-----
  - d. Bahwa pada saat **pengumuman** tidak ada seorangpun yang mengajukan keberatan perihal kepemilikan atas tanah yang akan diterbitkan sertipikatnya (in casu obyek sengketa). -----
  - e. Bahwa sampai dengan saat **diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng melalui Pengakuan Hak** dari Petuk atau Letter C Nomor 1061 Persil 9 klas tanah S.II tanggal 30 Oktober 2015 tidak ada keberatan dan sanggahan dari pihak manapun.-----
4. Bahwa Turut Tergugat II membantah dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat di Posita halaman 5 angka 8 yang menyebutkan : “... Oleh

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 26 dari 89 hal



*karenanya terhadap jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;”-----*

Turut Tergugat IIanggapi bahwa Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng, terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan yang terakhir tercatat atas nama **XXXXX** selaku **Pemegang Hak yang sah** telah dilengkapi dengan data fisik dan data yuridis antara lain sebagai berikut : ----

- Akta Jual Beli Nomor 42/2016, tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan;-----
  - Dokumen-dokumen dan surat-surat yang menjadi persyaratan untuk Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli atas tanah obyek sengketa sebagai Berkas Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli;-----
  - Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng, terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan. -----
5. Bahwa Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng **sudah sesuai** dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bunyinya : *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”* jo. Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :-----
- “ Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 27 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;-----
  - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak; -----
  - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; -----
  - d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; -----
  - e. bukti identitas penerima hak;-----
  - f. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;-----
  - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);----
  - h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;-----
  - i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang. -----
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/2016 tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan maka Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng atas Tanah Obyek Sengketa **telah sah beralih** dari XXXXX selaku **Penjual** menjadi atas nama XXXXX selaku **Pembeli yang beritikad baik**. Yurisprudensi di Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyatakan bahwa **pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum**.-----
- Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan jual beli sebagai berikut :-----
- “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 28 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terkait dengan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng berdasarkan Pengakuan Hak dari C.1061 Ps.9 S.II dan Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli, Turut Tergugat II tidak mempunyai kewenangan untuk **menguji Materi** perihal berkas-berkas atau dokumen-dokumen permohonan peralihan hak melalui Jual Beli yang didaftarkan ke Kantor Turut Tergugat II, sepanjang berkas-berkas atau dokumen-dokumen tersebut sudah lengkap secara **Yuridis Formal** dan Administrasi serta tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak manapun maka Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng berdasarkan Pengakuan Hak dari C.1061 Ps.9 S.II dan Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng diproses sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. -----
8. Bahwa dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng dan Pencatatan Peralihan Hak melalui Jual Beli tersebut, Turut Tergugat II senantiasa berpedoman pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu: Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. -----
9. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) berlaku ketentuan tentang Sertipikat (Surat Tanda Bukti Hak) sebagai **alat pembuktian yang kuat** pada Pasal 19 ayat (2) yang berbunyi : -----  
"Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : -----
  - a. pengukuran *perpetaan dan pembukuan tanah*; -----
  - b. pendaftaran *hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut*; -----
  - c. pemberian **surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat**. -----dan Pasal 23 ayat (2) yang berbunyi : "Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai *hapusnya hak milik*,

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 29 dari 89 hal



*serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tertentu.” Yang dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng Desa Lumeneng, Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan terakhir tercatat atas nama **XXXXX**.*-----

10. Bahwa tidak ada satupun Posita dan Petitum dalam Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang merugikan kepentingan hukum Penggugat. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat terlalu memaksakan diri dalam mengajukan Surat Gugatan a quo khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II.-----

11. Bahwa Penggugat sebenarnya tidak perlu melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan in casu Turut Tergugat sebagai Pihak dalam perkara a quo. Penggugat cukup mengajukan **Permohonan Pencatatan Blokir** dalam Buku Tanah bahwa Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng yang terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagai obyek gugatan dalam perkara di Pengadilan Agama Kajen Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn. sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----

*Berdasarkan* Pasal 45 ayat (1) huruf “e” Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :-----

e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.

12. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat selebihnya yang tidak Turut Tergugat II tanggapi dan komentari bukan berarti mengakui dan membenarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi serta kewenangan Turut Tergugat II di bidang Pertanahan.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kajen yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi: -----

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);-----

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini. -----

Atau -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono)-----

Bahwa atas jawaban Para Tergugat, Para Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan replik secara tertulis tertanggal 10 November 2016 sebagai berikut :-----

1. Bahwa Para Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatan semula, dan menolak seluruh dalil-dalil jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Penggugat ; -----
2. Bahwa Para Penggugat akan menanggapi jawaban yang disampaikan oleh Tergugat I(satu), Tergugat III ( Tiga ), turut Tergugat I(satu) dan Turut Tergugat II (dua), untuk Tergugat II ( dua ) karena tidak memberikan jawaban maka Para Penggugat menganggap bahwa Tergugat II (dua) telah setuju dan membenarkan dalil-dalil yang ada dalam surat Gugatan Para Penggugat,-----

Dalam Eksepsi : -----

1. **Bahwa Terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut** yang diajukan oleh Tergugat III (tiga) dan Turut Tergugat II (dua) yang pada pokok dan intinya adalah mengenai masalah kewenangan mengadili, yang menurut Tergugat III (tiga) dan Turut Tergugat II, bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara A'quo, dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri,

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 31 dari 89 hal



maka karena sudah diputus melalui putusan sela oleh Majelis Hakim, maka kami Para Penggugat tidak akan menanggapinya lagi ; -----

2. **Bahwa terhadap Eksepsi Persona Standi in judicio**, yang diajukan oleh Turut Tergugat II (dua) yang pada pokok dan intinya menganggap bahwa Para Penguat tidak mempunyai legal standing terhadap perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata ; -----

bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat menolak dengan tegas, karena perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, walaupun pasal 1340 KUH Perdata secara tegas mengatur bahwa ; perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, *tetapi jangan lupa bahwa dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu :-----

1. Adanya kesepakatan kehendak ( consensus Agreement).-----
2. Adanya kecakapan berbuat menurut Hukum.-----
3. Perihal Tertentu / objek tertentu-----
4. oleh sebab yang halal.-----

Dalam hal ini perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat III, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian khususnya pada pasal 1320 ayat ( 4 ) hal ini disebabkan karena Tergugat I, memperoleh objek / tanah yang dijual kepada Tergugat III, dengan jalan mengambil alih sebagian harta warisan tanpa se ijin atau sepengetahuan ahli waris yang lain ( Para Penggugat ) oleh karenanya perolehan tersebut menjadi tidak sah dan tidak halal serta illegal, sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang berakibat pada perjanjian tersebut menjadi batal dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

Selain dalam pasal 1335 KUH Perdata juga menegaskan bahwa : Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang tidaklah mempunyai kekuatan Hukum ;-----

3. Bahwa terhadap **eksepsi Gugatan Kabur ( Obscuur libel )** : yang diajukan oleh Turut Tergugat II ( dua ), yang pada pokok dan intinya Turut Tergugat II, mengatakan bahwa Para Penggugat mencampur adukkan atau mengga-

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 32 dari 89 hal



bungkan tentang Pewarisan-Keputusan TUN, Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Hukum Perdata ( Jual beli ), Terhadap hal ini Para Penggugat menanggapi sebagai berikut : -----

bahwa dalil gugatan Para Penggugat bukanlah bermaksud menggabungkan atau mencampur adukan antara Pewarisan-Keputusan TUN, Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Hukum Perdata ( Jual beli ), akan tetapi inti dari gugatan Para Penggugat tidak lain adalah bahwa karena perbuatan Tergugat I, mengambil alih sebagian Harta waris kemudian menjualnya kepada Tergugat III, tanpa seijin dan sepengetahuan ahli waris yang lain dengan jalan membuat surat kematian palsu, Pewaris ( ayah Para Penggugat dan Tergugat I ), yaitu bahwa Tergugat membuat surat Keterangan bahwa seakan-akan pewaris telah meninggal dunia pada tahun 1990, akan tetapi yang sebenarnya Pewaris meninggal tahun 2004, kemudian dengan bermodalkan surat kematian tersebut Tergugat I, mengarang cerita seolah-olah mendapat bagian waris berupa tanah ( objek sengketa ) dan memohonkan sertipikat atas nama Tergugat I, lalu menjualnya kepada Tergugat III, menimbulkan konsekuensi Hukum terhadap : Permohonan Hak dalam hal ini pensertipikatan tanah objek sengketa ke atas nama Tergugat I, perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III, semuanya menjadi batal demi Hukum, sehingga jangan diartikan bahwa Para Penggugat mencampur adukan dalil gugatan karena pada intinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat tersebut mengakibatkan batalnya /tidak sahnya tindakan Tergugat I, atas objek sengketa, jadi sebenarnya sudah sangat jelas dan terang benderang bahwa dalil gugatan dari Para Penggugat adalah **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh tergugat I, sehingga terhadap eksepsi obscur libel ini sudah sepantasnya untuk ditolak . -----

DALAM KONVENSI ( Pokok Perkara ) : -----

1. Bahwa menanggapi **dalil jawaban Tergugat I** dalam pokok perkara akan Para Penggugat tanggapi sebagai berikut : -----
  - a. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat I pada poin 2, ternyata Tergugat I, membenarkan dalil gugatan Para Penggugat pada posita

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 33 dari 89 hal



poin 5, jadi benar bahwa **Tergugat I Telah melakukan perbuatan Melawan Hukum** yaitu Tergugat I, dengan dibantu oleh Tergugat II, tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat telah mengambil alih sebagian dari harta warisan, berupa tanah sawah, **seluas ± 3710 M<sup>2</sup>** sebagaimana tercatat dalam buku c. desa nomor : 864, kelas S.II, atas nama XXXXX, dipindah pencatatan haknya kedalam **Buku C Desa No.1061, persil no.37, seluas ±2.390,M<sup>2</sup>** dengan alasan waris pada tanggal 15 Desember 1990, dan **persil no.9, seluas ±1.320,M<sup>2</sup>, dengan alasan dikasih/kasih dari C.No.864** diatas namakan XXXXX (Tergugat I), kemudian oleh Tergugat I, persil no.9, tersebut diajukan permohonan konversi Pengakuan hak menjadi Sertipikat Hak milik SHM.No.00246, atas nama XXXXX, sarjana Kependidikan seluas ±1.320,M<sup>2</sup> dan terakhir tanah yang sudah diser tipikatkan dijual kepada Tergugat III dan dibalik nama menjadi XXXXX ;-----

b. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat I pada point 3, 4, 5, 6, 7,8, 9,10, 11, yang pada pokok dan intinya bahwa Tergugat I benar telah mengambil alih sebagian Tanah waris, tanpa ijin dan sepengetahuan ahli waris yang lain, kemudian mensertipikatkan keatas namanya, meski kemudian niat untuk mensertipikatkan dibatalkan akan tetapi faktanya sertipikat itu jadi dan kemudian dijual kepada Tergugat III, dengan alasan untuk menutup hutang kepada seseorang yang namanya XXXXX, hal itu adalah bukan urusan Para Penggugat, akan tetapi **dengan Pengakuan** Tergugat I, sendiri bahwa dia telah mengambil alih tanah waris tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain, hal ini telah membuktikan bahwa Tergugat I, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dalil Gugatn Para Penggugat dalam surat Gugatan sebelumnya ;-----

2. Bahwa **Karena Tergugat II (dua) tidak menjawab Gugatan Para Penggugat, maka kami anggap bahwa Tergugat II (dua), setuju dan membenarkan seluruh dalil Gugatan Para Penggugat .**-----

3. Bahwa **menanggapi dalil jawaban Tergugat III** ,Para Penggugat akan menanggapinya sebagai berikut :-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 34 dari 89 hal



Bahwa setelah Para Penggugat membaca dengan seksama dalil jawaban dari tergugat III, mulai dari poin 1, hingga poin 14, dan diakhiri dengan permohonan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat III, maka Para Penggugat beranggapan bahwa dalil jawaban Tergugat III, hanyalah semata-mata mengajukan eksepsi Kompetensi absolute, tanpa menanggapi dalil Gugatan Para Penggugat selebihnya, oleh karena eksepsi Tergugat III, telah ditolak oleh Majelis Hakim melalui putusan sela, sedangkan terhadap dalil gugatan selebihnya Tergugat III tidak menanggapinya, maka Para Penggugat menganggap Tergugat III telah setuju dan menerima dalil Gugatan Para Penggugat selebihnya ;-----

4. Bahwa **menanggapi dalil jawaban Turut Tergugat I** ,Para Penggugat akan menanggapinya sebagai berikut :-----

Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas dalil jawaban Turut Tergugat I, karena Turut Tergugat I lah yang memproses dan/atau membuat Perjanjian jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I sebagai penjual, dengan Tergugat III, sebagai Pembeli, bahwa proses transaksi jual beli tersebut dilakukan antara Tergugat III, dengan seseorang yang bernama XXXXX, yaitu orang yang katanya diberikan surat kuasa untuk menjual dari Tergugat I, meskipun kemudian Tergugat I, membantah telah memberikan surat kuasa untuk menjual kepada XXXXX, bahwa Perjanjian/ Perikatan jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I, menjadi batal karena jelas-jelas tidak memenuhi syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata ayat (4) dan menjadi tidak berkekuatan Hukum sebagaimana diatur pada pasal 1335 KUH Perdata, sehingga sudah sepantasnya apabila Turut Tergugat I, ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo hal ini juga mengantisipasi agar gugatan tidak menjadi kurang pihak ( Plurium litis consortium ) ;-----

5. Bahwa **menanggapi dalil jawaban Turut Tergugat II ( dua)** ,Para Penggugat akan menanggapinya sebagai berikut :-----

5.1. Bahwa para Penggugat menolak dengan tegas dalil jawaban Turut Tergugat II pada poin 3, yang pada pokok dan intinya mengatakan

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 35 dari 89 hal



bahwa Tergugat II, pada saat memproses permohonan Pengakuan Hak dari petuk atau letter C. nomer 1061, persil 9 klas S.II, telah dilengkapi dengan persyaratan data fisik dan data yuridis, serta telah melalui proses sesuai dengan undang-undang yang berlaku yaitu peraturan Nomer 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3, Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah,-----

-----dst. Bahwa Memang Para Penggugat akui bila Turut Tergugat II (telah) memproses permohonan Pengakuan Hak dari Petuk atau letter C Nomer 1061, persil 9 klas S.II, atas nama Tergugat I ( satu ) XXXXX, akan tetapi yang mungkin Turut Tergugat II, tidak mengetahuinya bahwa perolehan hak tanah sebagaimana tercatat dalam Petuk atau letter C Nomer 1061, persil 9 klas S.II, atas nama Tergugat I ( satu ) XXXXX adalah dengan cara-cara yang tidak benar, yaitu mengambil alih tanah sebagaimana dimaksud tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat yang nota bene adalah ahli waris yang juga punya hak atas tanah objek sengketa, bahwa pada saat Turut Tergugat II (dua) melakukan pemeriksaan tanah objek sengketa dan mengumumkan perihal tanah objek sengketa, hingga pada saat diterbitkan nya sertipikat Hak Milik Nomer 00246/Lumeneng melalui Pengakuan Hak dari petuk atau letter C Nomer 1061, persil 9 klas S.II, atas nama Tergugat I ( satu ) XXXXX, tidak ada yang keberatan, **hal ini disebabkan karena Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui bila Tergugat telah melakukan pengambil alihan tanah objek sengketa**, hingga mengajukan pengakuan Hak, dan kemudian menjualnya kepada Tergugat III (tiga ), semua proses tersebut dilakukan oleh Tergugat I ( satu ) secara diam-diam, tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat, namun jika saja Para Penggugat mengetahuinya niscaya Para Penggugat akan melakukan segala daya upaya untuk mencegah perbuatan Tergugat I, tersebut ;---

5.2. Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas dalil jawaban Turut Tergugat II (dua), pada poin 4, karena dasar peralihan hak atas objek

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 36 dari 89 hal



sengketa sebagaimana tercatat dalam sertipikat Hak Milik Nomer 00246/Lumeneng, atas nama XXXXX kepada XXXXX, melalui Akta Jual beli Nomor 42/2016, adalah tidak sah dan cacat hukum disebabkan karena perolehan hak atas objek sengketa, dilakukan oleh Tergugat I (satu) secara tidak sah, oleh karenanya perbuatan hukum yang kemudian terjadi selanjutnya terhadap tanah objek sengketa, baik berupa Pengakuan Hak, pensertipikatan dan proses jual belinyapun menjadi tidak sah dan cacat Hukum, dan hal ini telah diakui sendiri oleh Tergugat I (satu) dalam dalil jawabannya pada poin 5 ;-----

5.3. Bahwa para Penggugat menolak dengan tegas dalil jawaban Turut Tergugat II, pada poin 5, yang mengatakan bahwa Pendaftaran Peralihan Hak melalui jual beli atas sertipikat Hak Milik Nomer 00246/Lumeneng sudah sesuai dengan pasal 37 ayat ( 1 ) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, bahwa benar peralihan hak melalui jual beli itu sah jika telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, dan kemudian Tergugat II memproses Peralihan hak sesuai dengan ketentuan Hukum, juga sudah benar, karena pada saat itu tergugat II tidak tahu bahwa perolehan hak atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I ( satu ) dengan jalan mengambil alih secara tidak sah ( tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan ) Para Penggugat ( ahli waris yang juga mempunyai hak atas objek sengketa ) **oleh karenanya jika saja pada saat Proses pendaftaran hak yang diajukan oleh Tergugat I (satu) ,Turut tergugat II, sudah mengetahui bahwa perolehan Hak atas objek sengketa kepada Tergugat I (satu) dilakukan secara tidak benar / tidak sah, niscaya Turut Tergugat II, tidak akan memprosesnya, karena jelas bertentangan dengan hukum ;-----**

5.4. Bahwa Para penggugat menolak dengan tegas dalil jawaban Turut Tergugat II, **pada poin 6**, yang mengatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, hal ini memang benar adanya, akan tetapi harus juga dilihat bahwa berdasarkan pasal

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 37 dari 89 hal



**1457 KUH Perdata** mengatur sebagai berikut : **Jual beli adalah suatu perjanjian**, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ;-----

Bahwa karena pada hakikatnya jual beli adalah suatu perjanjian, maka agar jual beli itu sah, maka harus dipenuhi juga **syarat sahnya perjanjian sebagaimana- na diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu :-----

1. Adanya kesepakatan kehendak (Consensus Agreement).-----
2. Adanya kecakapan berbuat menurut Hukum.-----
3. Perihal Tertentu / objek tertentu-----
4. Oleh sebab yang halal.-----

Bahwa karena perolehan Hak yang dilakukan oleh Tergugat I, (satu) tidak sah, maka berakibat perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian khususnya pada **pasal 1320 ayat (4)** yang berakibat batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari ;-----

- 5.5 Bahwa menanggapi dalil jawaban Turut Tergugat II (dua), pada poin 7, yang mengatakan bahwa Tergugat II (dua) tidak punya kewenangan untuk menguji materi atas berkas-berkas pendaftaran, memang benar adanya, oleh karena nya dengan adanya gugatan aquo, yang diajukan oleh Para Penggugat, serta adanya pengakuan dari Tergugat I (satu), bahwa dasar perolehan hak objek sengketa dilakukan oleh Tergugat I (satu ) adalah didasarkan oleh sebab yang tidak halal, yaitu dengan jalan mengambil alih objek sengketa tanpa ijin dan sepengetahuan ahli waris yang lain, seharusnya menjadi dasar alasan bagi Turut Tergugat II, untuk membatalkan dan/atau menyatakan bahwa sertifikat (SHM), No.00246, tidak mempunyai kekuatan hukum ;-----
- 5.6. Bahwa menanggapi dalil jawaban Turut Tergugat II (dua), pada poin 8 dan 9, bahwa dalil pada poin ini tidak lebih adalah dasar hukum yang

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 38 dari 89 hal



digunakan oleh Turut Tergugat II, dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya, saja ; -----

5.7. Bahwa menanggapi dalil jawaban Turut Tergugat II (dua), pada poin 10, adalah bahwa memang dalam perkara aquo, Tergugat II, tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat melaksanakan fungsi dan tugasnya sesuai dengan aturan hukum yang ada, dan Tergugat II pun tidak mengetahui bahwa perolehan atas tanah objek sengketa dilakukan Tergugat I secara tidak sah, oleh karenanya Para Penggugat yakin dan percaya jika Tergugat II sejak awal mengetahui bahwa Tergugat I memperoleh hak atas objek sengketa secara tidak sah maka niscaya Turut Tergugat II tidak akan memprosesnya, akan halnya mengapa Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, karena Turut tergugat II sebagai instansi yang berwenang memproses permohonan hak dan penerbitan sertipikat serta atas dasar perintah dari putusan pengadilan berwenang pula untuk membatalkan sertipikat, selain itu mengantisipasi agar gugatan para Penggugat menjadi tidak kurang pihak ( plurium Litis consortium ) ; -----

5.8. Bahwa menanggapi dalil jawaban Turut Tergugat II, pada poin 11, adalah bahwa Para Penggugat memang telah mengajukan permohonan Pencatatan Pemblokiran terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tercatat dalam sertipikat Hak Milik (SHM), No.00246/Lumeneng sejak tanggal 1 Juni 2016;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim berkenan memutuskan sebagai berikut ;-----

I. DALAM EKSEPSI : -----

Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menolak Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
3. Menerima dan mengabulkan replik Penggugat untuk seluruhnya. -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 39 dari 89 hal



Bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 08 Desember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa Tergugat I tetap pada jawaban semula ;-----
2. Bahwa benar Tergugat I mengambil alih sebagian tanah waris dari orang tua Tergugat I tanpa seijin ahli waris yang lain dengan maksud untuk dijadikan agunan pinjaman hutang ke bank, yang mana uang pinjaman tersebut akan Tergugat I gunakan sebagai modal usaha dan sebagian Tergugat I akan gunakan untuk mengangsur pinjaman Tergugat I kepada XXXXX ;-----
3. Bahwa tanah yang Tergugat I ambil tersebut berasal dari letter C No. 864 atas nama adik Tergugat I yaitu XXXXX. Kemudian Tergugat I minta kepada Sekdes Desa Lumeneng, Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan untuk dibuatkan letter C atas nama Tergugat I, dan hal tersebut dipenuhi maka munculah letter C No. 1061 persil No. 9 yang terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Panninggaran Kabupaten Pekalongan seluas 0132 da. Atau 1320 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I ;-----
4. Perolehan tanah letter C No. 1061, tersebut dengan cara membuat keterangan berasal dari waris pada tanggal 15 Desember 1990 akan tetapi Tergugat I tidak pernah menyuruh seseorang untuk membuat surat keterangan kematian atas nama adik Tergugat I (XXXXX) ataupun Bapak Tergugat I (XXXXX) ;-----
5. Bahwa Tergugat I pernah berusaha untuk mengajukan permohonan hak/mensertifikatkan tanah letter C No. 1061 atas nama Tergugat I melalui Notaris akan tetapi maksud tersebut tidak sampai terlaksana karena Tergugat I batalkan ; -----
6. Bahwa kemudian Tergugat I mendengar ternyata sertifikat tersebut jadi atas nama Tergugat I, hal itu diluar sepengetahuan dan seijin Tergugat I ;-----
7. Bahwa kemudian tanah yang telah bersertifikat atas nama tersebut dijual kepada XXXXX (Tergugat III), dengan dasar surat kuasa yang katanya Tergugat I berikan kepada seseorang yang bernama XXXXX. Hal itu adalah tidak benar karena faktanya Tergugat I tidak pernah membuat surat kuasa untuk menjual kepada XXXXX serta Tergugat I juga tidak pernah

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 40 dari 89 hal



menandatangani surat kuasa untuk menjual tersebut. Dan apabila ternyata faktanya ada surat kuasa untuk menjual kepada XXXXX yang Tergugat I tandatangani, hal itu diluar sepengetahuan Tergugat I ;-----

Bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat II tidak mengajukan duplik ;-----

Bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 24 November 2016 sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI ;-----

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT / KEWENANGAN MENGADILI ;-----

1. Bahwa, Gugatan Para Penggugat adalah gugatan sengketa harta waris, yang diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama Kajen, Azaz Umum Peradilan Agama sebagaimana diatur UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 2 disebutkan "Peradilan Agama merupakan salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara perdata tertentu yang diatur dalam Undang-undang ini".-----

Pasal 49 (1) "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam".-----

Selanjutnya penjelasan umum UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Penjelasan angka 2 alinea ketiga berbunyi "Pengadilan Agama merupakan Pengadilan Agama tingkat pertama untuk memeriksa dan memutus dan menyelesaikan perkara-perkara antara orang-orang yang beragama Islam dibidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, shadaqah berdasarkan hukum Islam".-----

2. Bahwa, mendasari ketentuan pokok tentang Peradilan Agama dan Kewenangan Peradilan Agama dan Kedudukan Peradilan Agama adalah Peradilan bersifat khusus yang berhadapan dengan Peradilan Umum. -----

Sifat kekhususan tersebut bersandar pada hal-hal kewenangan secara khusus yaitu azas personalitas antara lain : Pihak-pihak yang bersengketa harus sama-sama beragama Islam, hubungan yang terjadi menurut hukum Islam.-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 41 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, sifat dan kewenangan Peradilan Agama yang memeriksa dan memutus perkara tertentu sebagai bentuk kekhususan yaitu perkara perdata dibidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, dan shadaqah. Itulah batas kewenangan mengadili yang diberikan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, lewat dari perkara-perkara perdata lainnya. Dianggap melampaui batas kewenangan mengadili/ batas kewenangan yurisdiksi, selebihnya dari perkara tertentu kewenangan Peradilan Agama tersebut, menjadi kewenangan Tata Usaha Negara, Peradilan Militer, Pengadilan Tipikor dan Peradilan Umum. -----
4. Bahwa, masing-masing kedudukan dilingkungan Peradilan di Indonesia dilarang melampaui batas-batas kewenangan memeriksa dan memutus suatu perkara sesuai dengan kedudukan dan kewenangan masing-masing. Apabila terjadi pelanggaran kewenangan yuridiksi yang melampaui batas kewenangan, maka sering disebut sebagai "Kompetensi Absolut Peradilan", artinya apa yang telah ditegaskan menjadi porsi mutlak setiap lingkungan peradilan, secara mutlak menjadi kewenangannya untuk memeriksa dan memutus perkaranya. Lingkungan peradilan lain secara mutlak tidak berwenang mengadilinya.-----
5. Bahwa, pokok gugatan Para Penggugat sebagaimana disebut dalam Surat Gugatan menyebutkan tentang harta waris, ahli waris dan pewaris dari pasangan suami istri XXXXX dengan XXXXX. -----
6. Bahwa, terjadinya pewarisan setelah almarhum XXXXX meninggal tanggal 11 Desember 2004, maka sepeninggal XXXXX, meninggalkan sebagai berikut : -----
  - a. Ahli Waris (Posita Gugatan Nomor 3) -----
  - b. Harta Waris (Posita gugatan Nomor 4) -----
7. Bahwa, Obyek Hukum dan Subyek Hukum dalam Perkara aquo adalah ahli waris almarhum XXXXX dan harta waris XXXXX yang selanjutnya disebut Obyek Sengketa dalam Sengketa Harta Waris. -----
8. Bahwa, dalam Posita Surat Gugatan dari Para Penggugat yang menyebutkan Tergugat I (XXXXX) sebagai pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam Perkara aquo adalah Ahli Waris dari XXXXX. XXXXX

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 42 dari 89 hal

#### 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)



selaku Tergugat I, dalam Surat Gugatan Para Penggugat disebut melakukan tindakan pengambilalihan harta warisan dengan jalan pemindahan pencatatan hak dari sebelumnya tercatat dalam Buku Desa C No. 864 Persil 37, Kls. S, II, dan Persil 9 Kls S II atas nama XXXXX, dipindah ke Buku Desa C No. 1061 Persil 37 dan Persil 9 Kls II atas nama XXXXX, dan mensertifikatkan obyek sengketa serta menjualnya kepada Tergugat III (XXXXX) tanpa sepengetahuan dan seijin para Ahli Waris yang lain adalah Perbuatan Melawan Hukum.-----

9. Bahwa, Para Penggugat mengajukan tuntutan pembatalan sertifikat atas sebidang tanah sebagaimana disebut dalam Posita No. 7 Surat Gugat dan menyatakan turut Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pekalongan) atas tindakannya menerbitkan sertifikat atas bidang tanah yang merupakan asal harta waris XXXXX (Obyek Sengketa) dengan dalil tindakan tersebut adalah Tindakan Melawan Hukum. Berdasar dalil tersebut Para Penggugat mengajukan Tuntutan Pembatalan Penerbitan Sertifikat.-----

10. Bahwa, Selanjutnya Para Penggugat sebagaimana disebut dalam Posita 8 Surat Gugatan mendalilkan Obyek Sengketa yang telah disertifikatkan oleh Tergugat I (XXXXX/ Ahli Waris) dijual kepada Tergugat III, berdasar akta Jual Beli No. 42/2016 Tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (XXXXX, Sarjana Hukum selaku PPAT) dan dibalik nama keatas nama Tergugat III (XXXXX) adalah tidak sah karena perolehan hak yang mengandung cacat hukum, oleh karenanya terhadap Jual Beli tersebut harus dinyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.-----

11. Bahwa, Para Penggugat dalam dalilnya karena perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam tindakannya melakukan perbuatan melawan hukum dan atau perbuatan lainnya yang menjadikan atau mengakibatkan kerugian, baik kerugian materi maupun non materi, maka Para Penggugat mengajukan Gugatan/ Tuntutan ganti rugi berupa :-----

- a. Kerugian Materi ± Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)-----
- b. Kerugian non materi dihitung dengan nilai dengan uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 43 dari 89 hal



c. Jumlah kerugian tersebut Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayar oleh Para Tergugat secara tunai -----

Dengan demikian, Para Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi -----

12. Bahwa, Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat berupa tuntutan yang bersifat akumulasi atau percampuran tuntutan? Gugatan masing-masing sebagai berikut : -----

a. Sengketa hak waris/gugatan pembagian waris -----

b. Gugatan perbuatan melawan hukum -----

c. Gugatan pembatalan sertifikat dan milik -----

d. Gugatan pembatalan jual beli -----

e. Gugatan ganti rugi -----

Tuntutan dan gugatan beraneka macam warna tersebut dilakukan dengan gugatan dalam satu perkara, sehingga gugatan menjadi tidak jelas antara kedudukan hukum dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat menjadi tidak jelas (obscuurlibels) -----

13. Bahwa, dapat difahami atas macam-macam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam pokok perkara menjadi semakin jelas gugatan tersebut terdapat sengketa hak milik. -----

Mengutip pendapat M. Yahya Harahap, S.H (dalam buku "Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama, UU Nomor 7 Tahun 1989, penerbit sinar grafika, 2009-153), disebutkan "segala sengketa keperdataan yang menyangkut hak keperdataan atau berdasar periktatan, sekalipun obyek sengketa itu tersangkut perkara di Pengadilan Agama, maka sepanjang sengketa hak kebendaan mutlak menjadi kewenangan peradilan umum (peradilan negeri) untuk mengadilinya. -----

14. Bahwa, Pengadilan Agama Kajen merupakan salah satu Institusi Pengadilan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara yang diajukan oleh Para Tergugat (Perkara Nomor : 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn) adalah tidak berwenang secara mutlak atau tidak ada kompetensi secara absolut. Tergugat III dengan tegas menolak Pengadilan Agama Kajen untuk memeriksa dan memutus Perkara Nomor : 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn, dengan alasan hukum tidak berkompentensi secara absolut sebab pokok perkara

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 44 dari 89 hal



yang diajukan oleh Para Penggugat mengandung unsur-unsur gugatan sengketa Hak Milik. Seperti dimaksud gugatan Pokok Perkara meliputi : -----

- a. Gugatan pembagian harta Waris menurut Kaidah Hukum Islam, gugatan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan penjelasan angka 2 alinea ketiga UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama "Pengadilan Agama merupakan Pengadilan Agama tingkat pertama untuk memeriksa dan memutus dan menyelesaikan perkara-perkara antara orang-orang yang beragama Islam dibidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, shadaqah berdasarkan hukum Islam".
- b. Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Perkara Nomor : 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn, Pengadilan Agama Kajen, terdapat penggabungan gugatan/ mencampur aduk gugatan yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Gugatan Pembatalan Sertifikat kepata Turut Tergugat II, Gugatan Pembatalan Jual Beli diajukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III serta Gugatan Ganti Rugi kepada Tergugat I.-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa, Tergugat III mohon apa yang diuraikan dalam bagian Eksepsi secara mutatis mutandis, dianggap telah menjadi uraian pula pada bagian dalam pokok perkara ini.-----
2. Bahwa, Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali yang Tergugat akui secara tegas. -----
3. Bahwa, hubungan hukum Para Pihak yang berperkara atau yang berhubungan korelasi pokok perkara adalah Tergugat I melakukan hubungan hukum yang bersifat keperdataan, yaitu Perjanjian Jual Beli atau Hak Milik, Nomor : 00246 Desa Lumeneng Kecamatan Paninggaran Kabupaten Pekalongan Provinsi Jawa Tengah, berdasar Surat Ukur tanggal 5 Maret 2015 Luas  $\pm 1.320 M^2$  atas nama Makhbub Sofyan, Sarjana Pendidikan.-----
4. Bahwa, Perjanjian Jual Beli atas sebidang SHM : 00246/ Lumeneng, tersebut diatas telah diperjanjikan Jual Beli yang menurut Undang-undang sudah memenuhi ketentuan, serta para pihak sudah memenuhi keputusan

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 45 dari 89 hal



sahnya mengadakan perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 KUHP Perdata dan Para Pihak tidak terhalang untuk mengadakan perjanjian khususnya perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat III, diantaranya Tergugat I telah beritikad baik menjual Hak Miliknya berupa barang dalam hal ini tanah tertera dalam SHM Nomor : 00246/ Desa Lumeneng Kecamatan Paninggaran Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Surat Ukur tanggal 5 Maret 2015, Nomor : 00004/ Lumeneng/ 2015, Luas  $\pm 1.320 M^2$  atas nama XXXXX, Sarjana Pendidikan, kemudian obyek sawah tersebut dijual kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 42/2016 tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX, Sarjana Hukum selaku PPATK. Selanjutnya, berdasar pada perjanjian Jual Beli tersebut, dibalik nama menjadi XXXXX, oleh karenanya Peralihan Hak tersebut secara yuridis formal tetap sah secara hukum dan mempunyai akibat hukum.-----

5. Bahwa, dalil Para Penggugat menyatakan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, tidak memenuhi syarat sah perjanjian, khususnya pada Pasal 1320 ayat (4) ..., dalil tersebut oleh Tergugat III dibantah dan ditolak dengan tegas.-----

Bahwa perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III atas sebidang tanah SHM Nomor : 00246/ Desa Lumeneng atas nama Makhbub Sofyan, adalah perjanjian yang sudah memenuhi seluruh amar apa yang dimaksud dalam pokok perjanjian Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPerdata, yang didukung dengan data Fakta Otentik yang bukti kepemilikan berupa SHM No. 00246/ Desa Lumeneng, sehingga perjanjian jual beli tersebut perjanjian yang mengikat serta memenuhi syarat formil perjanjian Jual Beli dan sah menurut hukum dan perjanjian jual dan mempunyai akibat hukum.-----

6. Bahwa, dalil Para Penggugat dengan menyebut dasar kepemilikan obyek sengketa berasal dari Leter C Nomor 1061 Persil No. 37, sebagai dasar kepemilikan Para Penggugat .-----

Bukti kepemilikan berdasarkan pada Leter C adalah tidak benar, Leter C tidak dapat dipakai sebagai bukti Hak Milik (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 84K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973).-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 46 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Keberadaan Sertifikat Hak Milik sebagai Akta Otentik, sebagai bukti yang sempurna tentang apa yang dituangkan didalamnya dan mengikat secara hukum. -----

Bahwa, SHM Nomor : 00246/ Desa Lumeneng dan telah dibalik nama menjadi nama XXXXX,berdasarkan pendaftaran Akta Jual Beli Nomor : 42/2016 tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah XXXXX, Sarjana Hukum selaku PPAT. Perjanjaian Jual Beli Nomor ; 42/ 2016 tanggal 15 Maret 2016 menjadi akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu : “ Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya...” -----

Bahwa, berdasar akta otentik, dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah-tanah tersebut dengan itikad baik, maka pihak lain tidak bisa melakukan tuntutan atas hak tanah tersebut. -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kajen, Sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.-----
- Membebaskan biaya menurut hukum.-----

DALAM PROVISI :-----

- Menyatakan gugatan diputus dengan putusan sela.-----
- Membebaskan biaya menurut hukum.-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menolak seluruh dalil dan jawaban/ replik Para Penggugat seluruhnya.-----
- Menerima dan mengabulkan jawaban dan duplik Tergugat III seluruhnya.-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil.-----

Bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I tidak mengajukan duplik ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 47 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan duplik secara tertulis tertangga 24 November 2016 sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:-----

Bahwa Turut Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan para Penggugat dan replik Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam duplik ini dan menyatakan tetap pada pendirian semula sebagaimana yang tertuang pada Jawaban terdahulu baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara yang disampaikan pada tanggal 22 September 2016 dengan beberapa dalil sanggahan tambahan; -----

Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada repliknya pada dasarnya merupakan asumsi-asumsi sepihak dan penafsiran-penafsiran sepihak dari Penggugat atas aturan hukum yang berlaku dan fakta hukum yang terjadi;-----

Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam repliknya sama sekali tidak terdapat hal-hal yang baru, bahkan pada dasarnya sama dan hanya bersifat mengulang dari apa yang telah dikemukakan sebelumnya dalam gugatan Penggugat.-----

**Kompetensi Absolut** :-----

Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan lagi mengenai kewenangan mengadili yang terdapat dalam perkara aquo untuk lebih menegaskan dan menguatkan eksepsi Turut Tergugat II, sebagai berikut :-----

- Bahwa Penggugat yang telah mengakui dalam replik Penggugat tentang gugatan perkara aquo sebenarnya merupakan gugatan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, maka gugatan mengenai Pewarisan yang diajukan ke Pengadilan Agama sebenarnya merupakan kamufase atau samaran dari gugatan perbuatan melawan hukum sebagai pokok permasalahan gugatan itu sendiri **karena sudah bukan merupakan Gugatan Waris Murni lagi**. Berdasarkan Pasal 1365 KUH.Perdata yang berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*", maka secara

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 48 dari 89 hal

#### 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)



yurisdiksi absolut menjadi kewenangan dari **Peradilan Umum** untuk memeriksa dan mengadilinya, sebagaimana diatur dalam pasal 2 dan penjelasan pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.-----

- Kewenangan untuk menyatakan batal atau tidak berkekuatan hukum **sertipikat hak atas tanah** sebagai keputusan tata usaha negara merupakan kewenangan dari **Pengadilan Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.-----
- **Kepemilikan Hak Milik** tersebut harus dibuktikan lebih dulu menurut hukum siapa pemilik hak (Pemegang Hak) yang sah atas tanah obyek sengketa, dimana hal ini merupakan **kewenangan Pengadilan Negeri** sebagaimana diatur di dalam Pasal 50 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (yang terakhir telah diubah pula dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009).-----

#### Persona Standi in Judicio

Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan sekali lagi untuk lebih menguatkan eksepsi ini, bahwa mengacu pada asas dalam hukum perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam **Pasal 1340 KUHPerdara** bahwa yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut, juga berdasarkan **Pasal 1338 KUH.Perdata** yang berbunyi *“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*-----

Oleh karena PIHAK PENGGUGAT adalah orang (subyek hukum) yang tidak/bukan Pihak yang melakukan perjanjian atas obyek sengketa, maka

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 49 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 berbunyi : *“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”* Dan M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta 2014, Hal. 438 menyebutkan : *“Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang/pihak yang berhak, sehingga orang/pihak tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.”* ---

## **Gugatan Kabur (Obscuur Libel)**-----

- Bahwa untuk lebih mempertegas dan menguatkan Eksepsi Gugatan Kabur (obscuur libel) Turut Tergugat II sekaligus membantah replik penggugat tentang eksepsi tersebut maka perlu Turut Tergugat II sampaikan tentang beberapa penggabungan gugatan yang dilarang oleh hukum menurut M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta 2014, Hal. 108-109, yaitu :-----
  - a. Pemilik Objek Gugatan Berbeda;-----
  - b. Gugatan yang Digabungkan Tunduk pada Hukum Acara yang Berbeda;
  - c. **Gugatan Tunduk pada Kompetensi Absolut yang Berbeda;**-----
  - d. Gugatan Rekonvensi Tidak Ada Hubungan dengan Gugatan Konvensi.
- Bahwa pihak PENGGUGAT sesungguhnya telah menggabungkan gugatan baik dalam posita maupun petitum gugatan tentang **Pewarisan, Keputusan Tata Usaha Negara, sengketa kepemilikan hak milik dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** dalam satu gugatan. Gugatan Perdata Pewarisan secara absolut menjadi kewenangan Peradilan Agama, gugatan perdata TUN secara absolut menjadi kewenangan Peradilan TUN, sedangkan sengketa kepemilikan hak milik dan Perbuatan Melawan Hukum menjadi yurisdiksi absolut Peradilan Umum (PN). Sehubungan dengan pembagian fungsi dan kewenangan absolut tersebut, tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yurisdiksi mengadilinya. -----  
Prinsip ini sesungguhnya telah dipedomani dalam **putusan M.A.R.I No.2990 K/Pdt/1990 tanggal 23-5-1992 dan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1518 K/Pdt/1983 tanggal 4-12-1984 tentang Larangan**

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 50 dari 89 hal



**Penggabungan Gugatan**, sehingga gugatan yang demikian dapat digolongkan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas. -----

- Bahwa Penggugat yang telah mengakui dalam replik penggugat tentang gugatan perkara aquo sebenarnya merupakan Gugatan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, menjadikan gugatan menjadi semakin kabur dan tidak jelas baik dalam Posita dan Petitumnya yang mana keduanya saling bertentangan dan tidak saling mendukung satu sama lain. Sehingga gugatan mengenai Pewarisan sebenarnya merupakan kamufase atau samaran dari gugatan perbuatan melawan hukum sebagai pokok permasalahan gugatan itu sendiri karena sudah **bukan merupakan Gugatan Waris Murni lagi**. -----

- Bahwa **batas-batas tanah** obyek sengketa yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng **yang sebenarnya** berdasarkan Surat Ukur tanggal 05 Maret 2015 Nomor 00004/Lumeneng/2015 seluas 1.320 m<sup>2</sup> sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : Jalan Desa -----
- Sebelah Timur : XXXXX -----
- Sebelah Selatan : XXXXX -----
- Sebelah Barat : Saluran Air -----

Hal ini berbeda dengan batas batas tanah obyek sengketa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya, yaitu : -----

- Sebelah Utara : Jalan Desa -----
- Sebelah Timur : Tanah XXXXX -----
- Sebelah Selatan : XXXXX -----
- Sebelah Barat : Saluran Air -----

Oleh karena ada perbedaan luas antara Surat Ukur dengan Gugatan Penggugat mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. -----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat dan replik Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dan replik Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*). -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 51 dari 89 hal



**DALAM POKOK PERKARA**-----

*Bahwa Duplik Turut Tergugat II dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Duplik Turut Tergugat II dalam Pokok Perkara ini;*-----

Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan penggugat dalam gugatan tanggal 1 Juni 2016 yang dirubah tanggal 25 Agustus 2016 dan replik penggugat tanggal 10 Nopember 2016. -----

Bahwa Turut Tergugat II tetap pada dalil-dalil jawaban tanggal 22 September 2016 dengan beberapa dalil sanggahan tambahan dan penegasan dalam duplik ini. -----

Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas replik penggugat pada angka 5.1 halaman 4 yang pada intinya bahwa para penggugat sama sekali tidak tahu adanya proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng berdasarkan Pengakuan Hak dari Petuk atau Letter C Nomor 1061 Persil 9 klas tanah S.II karena : -----

- Pada saat dilakukan **pengukuran** batas bidang tanah obyek sengketa oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan penunjukan batas oleh pemilik tanah disaksikan oleh perangkat desa Lumeneng dan dihadiri oleh tetangga berbatasan tanah obyek sengketa sesuai dengan pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *“Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pen-daftaran tanah, **bidang-bidang tanah yang akan dipeta-kan diukur**, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.”* dan pada pasal 18 ayat (1) berbunyi : *“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin **disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang***

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 52 dari 89 hal



*ber-batasan.*” Sehingga Turut Tergugat II berkeyakinan pastilah para penggugat mengetahui adanya pengukuran baik secara langsung atau tidak langsung dari orang-orang sekitar.-----

- Sebelum diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama pemohon atau pemegang hak atas tanah terlebih dahulu dilaksanakan **pengumuman** sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.”* dan ayat (2) berbunyi : *“Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang ber-sangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.”*-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas pastilah para penggugat mengetahui dengan jelas dan pasti tentang **permohonan pendaftaran tanah tanah pertama kali** berdasarkan Pengakuan Hak yang berasal dari Petuk atau Letter C Nomor 1061 Persil 9 klas tanah S.II yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng yang terakhir tercatat atas nama **XXXXX**. Sehingga dalil-dalil Para Penggugat dalam replik ini menjadi terbantahkan dan tidak terbukti kebenarannya berdasar hukum.-----

Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas replik Penggugat pada angka 5.2, 5.3 dan 5.4 pada halaman 4 dan 5, yang pada intinya bahwa peralihan hak melalui jual beli sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng dari XXXXX kepada XXXXX berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/2016 yang menurut pendapat Penggugat tidak sah dan cacat

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 53 dari 89 hal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum karena melanggar persyaratan sahnya peradilan berdasar Pasal 1320 ayat (4) KUH.Perdata, maka perlu Turut Tergugat II tanggap dan tegaskan sekali lagi bahwa peralihan hak melalui jual beli dari XXXXX selaku Penjual menjadi atas nama XXXXX selaku Pembeli yang beritikad baik berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/2016 tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng adalah **sah dan berkekuatan hukum** karena Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng **sudah sesuai** dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bunyinya : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan **akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang** menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."* dan telah dilengkapi pula dengan data fisik dan data yuridis antara lain sebagai berikut :-----

- Akta Jual Beli Nomor 42/2016, tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan;-----
- Dokumen-dokumen dan surat-surat yang menjadi persyaratan untuk Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli atas tanah obyek sengketa sebagai Berkas Pendaftaran Peralihan Hak melalui Jual Beli; -----
- Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng, terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Panningaran, Kabupaten Pekalongan. -----

Hal ini sesuai dengan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 54 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:-----

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya; -----
- b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak; -----
- c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; -----
- d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; -----
- e. bukti identitas penerima hak; -----
- f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan; -----
- g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2); -----
- h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang; -----
- i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang. -----

Sehingga dalil-dalil para penggugat dalam replik ini menjadi terbantahkan dan tidak terbukti kebenarannya berdasarkan hukum. -----

Bahwa sesungguhnya unsur yang terpenting dalam Surat Perjanjian adalah kedua belah pihak yang telah sepakat dan telah berjanji tersebut bertanda tangan dan isi perjanjiannya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, sesuai syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH.Perdata dan Pasal 1338 KUH.Perdata yang mengatur tentang akibat persetujuan itu sendiri serta tidak melanggar Pasal 1335 KUH.Perdata. Maka pada dasarnya Undang-Undang tersebut dibuat untuk melindungi hak-hak para pihak dalam perjanjian. -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 55 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat telah keliru menafsirkan jual beli dalam perkara aquo yang menurut penggugat tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena peralihan hak melalui jual beli dari XXXXX selaku Penjual menjadi atas nama XXXXX selaku **Pembeli yang beritikad baik** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/2016 tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan **telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian** sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Perdata). Karena berdasarkan Pasal 1320 KUH.Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:-----

Syarat Subjektif -----

- Kesepakatan para pihak dalam perjanjian -----
- Kecakapan para pihak dalam perjanjian-----

Syarat Objektif -----

- Suatu hal tertentu-----
- Sebab yang halal-----

Bahwa mengenai **syarat keempat**, adalah berkaitan dengan **isi perjanjian jual beli ( isi akta jual beli )** tersebut apakah terlarang atau tidak, dan jika memperhatikan isi perjanjian jual beli (isi akta jual beli) tersebut yang diantaranya mengenai pihak pertama selaku penjual menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama : -----

- Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng yang dulu berasal dari C. 1061 Persil 9 klas S.II atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 05 Maret 2015 Nomor 00004/Lumeneng/2015 seluas ± 1.320 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.31.02.04.00116 dan NOP Nomor 33.26.020.004.002-0040.0 dengan batas-batas :-----
- Sebelah Utara : Jalan Desa-----
- Sebelah Timur : XXXXX-----
- Sebelah Selatan : XXXXX-----
- Sebelah Barat : Saluran Air-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 56 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan alat-alat bukti berupa Sertipikat hak Milik Nomor 00246/Lumeneng, yang terletak di :-----
- Propinsi : Jawa Tengah-----
- Kabupaten : Pekalongan-----
- Kecamatan : Paninggaran-----
- Desa : Lumeneng-----

Jual Beli ini meliputi pula segala sesuatu yang berdiri serta tertanam diatas tanah tersebut, selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini disebut "Objek jual Beli". Sehingga isi perjanjian yang demikian tidak dilarang oleh undang-undang. -----

Bahwa Yurisprudensi di Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyatakan bahwa **pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum**. Hal tersebut sejalan dengan azas perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, seperti ditegaskan oleh pakar hukum perdata alm. Prof. RE. Subekti. Pada dasarnya Undang-Undang dibuat untuk melindungi hak-hak para pihak dalam perjanjian (vide Pasal 1338 KUH.Perdata yang menyatakan "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*") -----

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan jual beli sebagai berikut : "*Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*"-----

Bahwa benar Akta Jual Beli Nomor 42/2016 tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan merupakan **akta otentik** sebagai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata karena ditandatangani oleh para pihak yang membuat perjanjian (penjual dan pembeli), ditandatangani 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani serta disahkan oleh

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 57 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT selaku Pejabat Umum yang berwenang dengan daerah kerja sesuai letak tanah sehingga Akta Jual Beli tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum.-----  
Menurut hukum Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat **akta otentik** (vide Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pengaturan mengenai **akta otentik** ini juga telah secara jelas diatur di dalam Pasal 1868 KUH.Perdata yang menyatakan sebagai berikut: *“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”*. Hal ini juga sejalan dengan pendapat ELLY ERAWATI dan HERLIEN BUDIONO di dalam bukunya Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010 pada hal 6 yang menyatakan sebagai berikut: *“Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat hukum lain yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut undang-undang”*. Sehingga Akta Jual Beli tersebut sah dan berkekuatan hukum.-----

Bahwa dalam replik penggugat angka 5.5 dan angka 5.7 halaman 5 mengenai Turut Tergugat II berwenang untuk membatalkan dan/atau menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Turut Tergugat II tanggapi bahwa yang berwenang untuk membatalkan dan/atau menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng tidak mempunyai kekuatan hukum adalah **Peradilan Tata Usaha Negara** sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan terakhir telah diubah dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 58 dari 89 hal



Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) berlaku ketentuan tentang **Sertipikat (Surat Tanda Bukti Hak) sebagai alat pembuktian yang kuat** pada Pasal 19 ayat (2) yang berbunyi "*Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : -----*

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; -----
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; -----
- c. pemberian **surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.**" -----

dan Pasal 23 ayat (2) yang berbunyi : "*Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik, serta **sahnya peralihan** dan pembebanan hak tertentu.*" Yang dalam perkara aquo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng, Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan terakhir tercatat atas nama XXXXX.-----

Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng melalui Pengakuan Hak dari C. No.1061, Persil No.9, S.II, tanggal 30 Oktober 2015 dan Pencatatan Peralihan Hak melalui Jual Beli pada tanggal 11 April 2016 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng yang terakhir tercatat atas nama XXXXX **adalah sah dan berkekuatan hukum**, karena telah memenuhi seluruh persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan "*Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan **sertipikat hak atas tanah.***" Dan pasal 32 ayat (1) yang menyebutkan "*Sertipikat merupakan **surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*" -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 59 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng yang sebenarnya berdasarkan Surat Ukur tanggal 05 Maret 2015 Nomor 00004/Lumeneng/2015 seluas 1.320 m<sup>2</sup> sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara : Jalan Desa-----
- Sebelah Timur : XXXXX-----
- Sebelah Selatan : XXXXX-----
- Sebelah Barat : Saluran Air-----

Bahwa seluruh Jawaban Tergugat dalam eksepsi dan dalam Pokok Perkarapun tidak ada yang ditanggapi dengan sempurna berdasarkan hukum oleh Penggugat dalam Replik Penggugat, bahkan ada dalil-dalil yang telah diakui kebenarannya oleh Penggugat, sehingga secara langsung Penggugat mengakui kebenaran dalil Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara dan berlaku pula ketentuan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.32 K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971 yang menyebutkan bahwa : *“Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti.”*-----

Bahwa dalil-dalil dalam Replik Penggugat yang selain dan selebihnya secara langsung maupun tidak langsung sudah ditanggapi dan dijawab seluruhnya oleh Turut Tergugat II dalam Duplik ini.-----

Berdasarkan hal tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kajen yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan sesuai dengan amar sebagaimana telah disampaikan dalam Jawaban Turut Tergugat II terdahulu yaitu :-----

Dalam Eksepsi: -----

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 60 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini. -----

**Atau** -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono)-----

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah menghadirkan alat bukti surat, sebagai berikut : -----

1. Fotokopi Petikan Surat Nikah atas nama Penggugat I, Nomor : 31/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang dikeluarkan oleh Pegawai Pencatat Nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan. Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu bukti fotokopi surat tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;-----
2. Fotokopi Surat Kematian atas nama **XXXXX** (suami Penggugat I), Nomor : 21/12/2004, tanggal 14 Desember 2004, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Paninggaran, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan. Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu bukti fotokopi surat tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;-----
3. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris dari almarhum **XXXXX** (suami Penggugat I), Nomor : 0452.2/01/Skwl/1/2017, tanggal 19 Januari 2017, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Paninggaran, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, dan Sekcam Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu bukti fotokopi surat tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Buku Desa Letter C atas nama **XXXXX** (Penggugat IV), Nomor : 864, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu bukti fotokopi surat tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;-----
5. Fotokopi Buku Desa Letter C atas nama **XXXXX** (Tergugat I), Nomor : 1061, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 61 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu bukti fotokopi surat tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;-----

6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00246, atas nama XXXXX (Tergugat I) tanggal 30 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, fotokopi bukti surat tersebut tidak ada aslinya dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;-----
7. Satu (1) bundel Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2000, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008 dan 2009, atas nama XXXXX, Nomor SPPT : 33.26.020.004.000-1325.7/00-01, tanggal 03 Januari 2000, yang dikeluarkan oleh BRI Kajen, Kabupaten Pekalongan, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;-----
8. Satu (1) bundel Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2000, 2003, 2005 dan 2008, atas nama XXXXX, Nomor SPPT : 33.26.020.004.000-1324.7/00-01, tanggal 03 Januari 2000, yang dikeluarkan oleh BRI Kajen, Kabupaten Pekalongan, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.8;-----
9. Fotokopi Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda (Pajak), atas nama XXXXX (Penggugat IV), Nomor : 864, tanggal 16 Mei 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I luran Pembangunan Daerah Kabupaten Pekalongan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, dan Sekcam Kecamatan Panninggaran, Kabupaten Pekalongan, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.9;-----

Bahwa selain bukti surat, Para Penggugat juga telah menghadirkan bukti saksi-saksi, sebagai berikut :-----

1. XXXXX, dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut :-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 62 dari 89 hal

#### 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)



- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I dan juga kenal dengan Tergugat III bernama XXXXX dan juga kenal dengan suami Penggugat I/XXXXX ;-----
  - Bahwa saksi mengetahui suami XXXXX bernama XXXXX telah meninggal dunia pada tanggal 11 Desember 2004, pada saat XXXXX meninggal saksi ikut ta'ziyah bahkan ikut membaca doa tahlil, apalagi saat itu saksi sedang ada usaha bersama salah satu anak almarhum bernama XXXXX ;-----
  - Bahwa almarhum XXXXX hanya mempunyai satu istri yaitu XXXXX dan tidak mempunyai anak angkat ;-----
  - Bahwa saksi mengetahui/mendengar Almarhum dengan XXXXX mempunyai harta berupa tanah di Dukuh Gondang Desa Paninggaran dan sawah di Desa Lumeneng Kecamatan Paninggaran, namun saksi tidak mengetahui letak/ posisi tanah tersebut ;-----
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang harta tersebut sudah dibagi kepada ahli warisnya atau belum ;-----
  - Bahwa saksi tidak mengetahui salah satu anak almarhum menjual sawah tersebut kepada orang lain, yang saksi ketahui ahli waris almarhum baik-baik saja ;-----
2. XXXXX, dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut :-----
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I dan juga kenal dengan suami Penggugat I/XXXXX ;-----
  - Bahwa saksi mengetahui suami XXXXX bernama XXXXX telah meninggal dunia pada tahun 2004 karena sakit ;-----
  - Bahwa almarhum XXXXX hanya mempunyai satu istri yaitu XXXXX dan tidak mempunyai anak angkat ;-----
  - Bahwa saksi mengetahui Almarhum XXXXX dengan XXXXX mempunyai harta berupa tanah pekarangan di Desa Lumeneng Kecamatan Paninggaran yang menguasai adalah XXXXX, namun saksi tidak mengetahui batas-batasnya dan tidak mengetahui tanah tersebut atas nama siapa ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 63 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang harta harta tersebut sudah dibagi kepada ahli warisnya atau belum ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui salah satu anak almarhum menjual sawah tersebut kepada XXXXX atau kepada orang lain, yang saksi ketahui ahli waris almarhum baik-baik saja ;-----
- 3. XXXXX, dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut :-----
  - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I dan juga kenal dengan suami Penggugat I/XXXXX ;-----
  - Bahwa saksi mengetahui suami XXXXX bernama XXXXX telah meninggal dunia pada tahun 2004 karena sakit ;-----
  - Bahwa almarhum XXXXX hanya mempunyai satu istri yaitu XXXXX dan tidak mempunyai anak angkat ;-----
  - Bahwa saksi bahkan rata-rata banyak orang mengetahui Almarhum XXXXX dengan XXXXX mempunyai harta berupa tanah/sawah di Desa Lumeneng Kecamatan Paninggaran yaitu di Jalan Kabupaten, sebelah selatan dan barat ada selokan dan saksi sering melewati tanah tersebut, namun saksi tidak mengetahui tanah tersebut atas nama siapa, hanya saja pemahaman saksi setelah Pak XXXXX meninggal dunia tentu sawah tersebut dimiliki oleh ahli warisnya berjumlah tujuh orang;-----
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang harta harta tersebut sudah dibagi kepada ahli warisnya atau belum ; -----
  - Bahwa saksi tidak mengetahui salah satu anak almarhum menjual sawah tersebut kepada XXXXX atau kepada orang lain, namun pada saat ini saksi menjadi tahu bahwa ada sengketa antara anak-anak XXXXX dan almarhum XXXXX ;-----
- 4. XXXXX, dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut :-----
  - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, dan Tergugat I, Tergugat II dan juga kenal dengan Penggugat I/XXXXX namun saksi hanya mendengar nama XXXXX sebagai suami XXXXX ;-----
  - Bahwa saksi bertetangga dekat satu RT dengan Para Penggugat ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 64 dari 89 hal



- Bahwa saksi mengetahui suami XXXXX bernama XXXXX telah meninggal dunia namun saksi tidak mengetahui kapan meninggalnya ;---
- Bahwa almarhum XXXXX hanya mempunyai satu istri yaitu XXXXX dan tidak mempunyai anak angkat ;-----
- Bahwa saksi mengetahui/mendengar Almarhum XXXXX dengan XXXXX mempunyai harta berupa tanah dan sawah, namun saksi tidak mengetahui letak/posisi harta tersebut dan tidak mengetahui atas nama siapa;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang harta harta tersebut sudah dibagi kepada ahli warisnya atau belum ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui salah satu anak almarhum menjual sawah tersebut kepada XXXXX atau kepada orang lain, yang saksi ketahui ahli waris almarhum baik-baik saja ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III/ XXXXX yaitu sejak sekolah di MTs Salafiyah Paninggaran ;-----
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa Tergugat III membeli tanah pada waktu Pilkada 2015 yang lalu. Selama satu bulan saksi pernah tidur di tetangga Tergugat III dan ia berkata kepada saksi kalau ada orang Batang yang akan membelikan tanah di Kecamatan Paninggaran. Pada saat itu ada kejadian atau masalah antara orang Batang tersebut dengan ibu XXXXX. Kemudian saksi menjadi tahu bahwa yang menjadi sengketa antara orang Batang dengan XXXXX yaitu di pinggir jalan Desa Paninggaran ;-----

Bahwa untuk menguatkan sanggahannya, Tergugat I telah menghadirkan seorang saksi bernama : XXXXX, di bawah sumpahnya saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan juga Tergugat I karena saksi istri Tergugat I ;-----
- Bahwa suami Penggugat I dan ayah kandung Para Penggugat lainnya dan juga ayah kandung Tergugat I bernama XXXXX dan sekarang sudah meninggal dunia ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 65 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa almarhum meninggalkan tanah dan sawah di Desa Paninggaran dan Desa Lumeneng ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perubahan leter C, peningkatan status bersertifikat terhadap tanah sawah tersebut ; -----
- Bahwa saksi tahu tentang Tergugat I meminjam uang ke XXXXX;-----
- Bahwa saksi pernah dua kali datang ke notaris Batang namun saksi tidak tahu nama notaris tersebut;-----
- Bahwa saat kedatangan kedua kali ke notaris tersebut tentang Tergugat I bermaksud meminjam uang kepada XXXXX untuk mengurus masalah atau kasus bank BRI yang tidak mencairkan dananya kepada Tergugat I, saat itu saksi menandatangani surat jaminan namun saksi tidak tahu isinya karena tidak membaca secara rinci ;-----
- Bahwa Tergugat I pernah mengatakan kepada saksi bahwa ada tamu datang ke rumah Tergugat I utusan dari notaris tersebut ;-----
- Bahwa kemudian saksi menyatakan/membacakan keterangan tertulis bahwa akan memberikan keterangan sebagaimana yang saksi ketahui sesuai dengan kapasitasnya selaku saksi korban atas kasus tersebut, dan yang saksi ketahui adalah sebagai berikut : -----

Kejadian tersebut berawal dari Pak XXXXX mau mendirikan pabrik pupuk organik di Desa Rowolaku Gejlig Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan. Waktu itu saudara XXXXX mengajukan permohonan ke BRI Cabang Pemalang, melalui Saudara XXXXX selaku karyawan BRI, setelah melalui berbagai tahapan dan proses yang melelahkan akhirnya pada akhir 2012, Saudara XXXXX selaku pihak perbankan mau merealisasikan permohonan kredit saudara XXXXX, dan akan mengeluarkan SPPK, dan ada sebagian syarat termasuk pendanaan yang harus terpenuhi, diantara dana tersebut ada sebagian meminjam XXXXX, menurut pengakuan XXXXX dan beberapa saksi yang saya dengar ketika di BAP Kepolisian uang diterimakan XXXXX sebesar Rp 55.000.000,- untuk yang menjaminkan agunan Rp 15.000.000,-, jumlah pinjaman waktu itu Rp 70.0000.000,- dan XXXXX meminta pengembalian Rp 105.000.000,- setelah pencairan kredit dari BRI.-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 66 dari 89 hal



Setelah tiba waktunya ternyata XXXXX CS A/n pihak BRI tidak bisa mencairkan kredit tersebut akhirnya berujung sampai proses hukum. Setelah lama tidak ada realisasinya akhirnya XXXXX meminta XXXXX untuk mengembalikan, karena waktu itu belum ada uang dan uang saudara XXXXX juga digelapkan XXXXX senilai Rp 530.000.000,-, Pak XXXXX meminta waktu untuk pengembalian uang tersebut, sambil nunggu proses hukum pengembalian Sukma Cs, dan meminta XXXXX untuk membantu menjadi saksi dan menguruskan kasus tersebut, nyatanya yang bersangkutan beberapa kali diminta untuk membantu tidak mau dan selalu meminta uang kembali. Dan karena ada informasi XXXXX mau mengembalikan uang tersebut dan telah membuat pernyataan di Kepolisian, akhirnya XXXXX mau membantu meminjamkan uang kepada Pak XXXXX untuk perjalanan kasus hukum agar cepat selesai, waktu itu saya diminta ikut tanda tangan ke Notaris Bandar, dengan uang sejumlah Rp 300 juta dipotong biaya Notaris 3 juta, uang tersebut telah dikembalikan Pak XXXXX senilai Rp 50.000.000,-. Setelah XXXXX mengeluarkan uang tersebut ternyata XXXXX ingkar dengan pernyataan di Polres untuk pengembalian uang tersebut sampai jatuh waktu perjanjiannya dan dia memilih lanjut ke Pengadilan.-----

Karena tidak sesuai dengan yang dijanjikan XXXXX akhirnya XXXXX terus menanyakan ke Pak XXXXX perihal uang tersebut dan XXXXX menyuruh Pak XXXXX untuk mengajukan pinjaman Bank dengan referensi atau dibantu XXXXX. Kemudian XXXXX mencarikan perbankan dan XXXXX suruh menyiapkan berkas dan agunan yang akan diproses sebagai agunan perbankan, setelah beberapa minggu kemudian saya dihubungi Pak XXXXX diajak ke Notaris Bandar, untuk pengikatan jaminan sesuai permintaan Bank, tetapi saya minta Pak XXXXX untuk konfirmasi ke Banknya langsung, lalu Pak XXXXX menghubungi XXXXX dan meminta nomor pihak Bank, lalu Pak XXXXX menghubunginya dan saya menanyakan realisasi perbankannya Pak XXXXX memberitahu kepada saya bahwa sudah menutup buku artinya perbankan dibatalkan aja dan tidak meneruskan proses sertifikat tersebut karena perbankannya hanya akal-akalan XXXXX. -----  
Dan yang disangkakan kepada saya bahwa :-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 67 dari 89 hal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah menandatangani surat kuasa menjual tanah kepada XXXXX adalah tidak benar. -----
- Saya pernah 2 kali diajak Pak XXXXX ke Notaris Bandar, pertama mengantar orang Linggo melakukan pengikatan ke Notaris karena waktu itu dijanjikan akan dicairkan dana perbankan bersama agunan, Kedua ketika tanda tangan pengikatan jaminan karena meminjam uang untuk mengurus kasus Sukma Cs, senilai 30 juta dipotong biaya Notaris 3 juta, itupun sudah diselesaikan 50 juta karena permintaan XXXXX. -----
- Saya tidak pernah diberitahu oleh Pak XXXXX atau XXXXX maupun dari Notaris untuk menandatangani surat kuasa jual dari mana ada surat kuasa jual. -----
- Saya tidak pernah ke Notaris XXXXX menandatangani jual beli XXXXX ke XXXXX, lihat orangnya saja ya belum dimana tanda tangannya. -----

Dan setelah beberapa tahun berlalu, tepat awal tahun 2017, saya didatangi XXXXX dan Kades Lumeneng dan satu orang yang tidak saya kenal. Mereka memberitahukan kepada saya bahwa Pak XXXXX telah membuat sertifikat tanah yang disengketakan bahwa telah menjualnya, saya terkejut dan tidak percaya bergitu saja, lalu keesokan harinya saya menanyakan, pada Pak XXXXX :-----

- Apa benar telah membuat sertifikat itu? -----
- Apakah benar telah membuat kuasa menjual tanah tersebut, tolong jawab dengan sejujurnya kalau memang masih menganggap aku sebagai istri, karena ini menyangkut permasalahan berat, menyangkut keluarga Mas. Dan beliau tidak menjawab langsung dan waktu itu menuliskan isi hatinya seperti kutipan berikut :-----
- Apa saya sehina itu untuk menjual tanah yang bukan menjadi hak dan pernah aku mau membuat sertifikat itupun dalam terpaksa dan bukan upaya untuk memiliki, namun itupun aku batalkan karena terbayang dosa besar pada orang tuaku. Disaat kepercayaanku hilang aku dipermalukan dengan aib hutangku, aku tidak menikmati uang apapun dari itu, dan aku korban aku dihinakan dan harus mempertanggungjawabkan dan dibenturkan masalah dengan orang tuaku, siapa yang mau percaya kalau aku bicara jujur, aku

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 68 dari 89 hal

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya bisa menerima semua fitnah yang ditujukan padaku, dan aku berharap bisa meringankan dosaku. -----

Dan perlu kamu ketahui :-----

Demi Allah, saya bersumpah :-----

- Bahwa saya, tidak pernah memberikan surat kuasa untuk menjual tanah tersebut kepada siapapun termasuk manusia kaya yang bernama XXXXX.
- Terbitnya sertifikat yang sedang disengketakan dari siapa yang mengukur, siapa yang memalsukan surat kematian bapakku ke BPN dan Notarisnya siapa, saya baru dengar dari kamu.-----
- Saya tidak merisaukan itu, selagi saya tidak pernah melakukan yang dituduhkan ke aku dan seberapa pun dia punya duit untuk melengkapi alat bukti, tetapi yang namanya bau busuk akan tercium juga. Dia bisa melabui manusia dengan alat bukti dan saksi rekaan, tetapi apakah dia berani bohong kepada TuhanNya (Allah SWT).-----
- Tidak perlu banyak alat bukti kalau memang benar seperti itu, beranikah mereka bersumpah? -----

Bahwa untuk menguatkan sanggahannya, Tergugat III telah menghadirkan bukti surat, sebagai berikut :-----

1. Satu (1) bundel Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00246, atas nama XXXXX (Tergugat I) tanggal 30 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, fotokopi bukti surat tersebut tidak ada aslinya dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T III.1;-----
2. Satu (1) bundel Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 42/2016, tanggal 15 Maret 2016, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) XXXXX, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T III.2; -----
3. Satu (1) bundel Fotokopi Akte/Salinan Resmi Notaris XXXXX, (Batang), Nomor : -, tanggal 16 Juni 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris XXXXX, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 69 dari 89 hal



sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T III.3; -----

4. Satu (1) bundel Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, Notaris XXXXX, Nomor : 07, tanggal 16 Juni 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris tersebut, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T III.4; -----

Bahwa untuk menguatkan sanggahannya, selain bukti surat Tergugat III telah menghadirkan seorang saksi bernama : XXXXX, di bawah sumpah saksi memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, dan kenal dengan Tergugat I XXXXX bahkan saksi pernah ke rumah XXXXX dan bertemu dengannya ;-----
- Bahwa saksi menjadi karyawan Notaris XXXXX Batang sejak tahun 2013, dan saksi staf bagian proses ikatan jual beli ;-----
- Bahwa sekilas permasalahan yang terjadi antara XXXXX dan Notaris XXXXX, yaitu XXXXX dan XXXXX pernah datang ke tempat Notaris XXXXX di Batang kurang lebih tahun 2014 yang lalu. Waktu itu saksi yang menangani masalah itu, yaitu antara XXXXX dan XXXXX akan menandatangani perjanjian jual beli tanah dan mereka menghadap kepada pimpinan saya yaitu Notaris XXXXX. Mereka melakukan perikatan di akta jula beli tanah tersebut XXXXX sebagai kuasa penjual, kemudian pimpinan saksi tersebut mengonsepanya dan saksi yang mengetik. Kuasa yang dimaksud tersebut adalah penjualan sebidang tanah letter C atas nama XXXXX dan yang tandatangan dalam salinan kutipan leteer C tersebut adalah kepala desa (saya sudah tidak tahu nomor tanah tersebut), oleh karena pengikatan jual beli tersebut harus ada ijin dari isteri XXXXX, maka XXXXX kemudian datang lagi dengan isterinya dan kemudian XXXXX, mereka menghadap dan pada saat itu XXXXX menunjukkan batasan-batasan dan ia sudah mengukur dengan membawa petugas BPN Kabupaten. Kemudian pimpinan saksi XXXXX mengecek ke tempat desa untuk mengecek dan meyakinkan bahwa salinan letter C tersebut memang

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 70 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada di kantor desa setempat, dan ternyata salinan surat letter C tersebut ada di buku desa, sehingga XXXXX memprosesnya. Itu saja yang saksi tahu;-----

- Bahwa saksi tidak tahu tentang masalah pengikatan jual beli diperbolehkan atau tidak diperbolehkan ada klausul sebagai kuasa penjual, hal itu urusan pimpinan saksi ;-----

Bahwa selain saksi tersebut Tergugat III juga menghadirkan penjelasan tertulis dari Notaris XXXXX Sebagaimana dalam berita acara sidang yang pada pokoknya ia bekerja sebagai notaris dalam menjalankan tugasnya telah sesuai aturan yang berlaku ;-----

Bahwa untuk menguatkan sanggahannya, Turut Tergugat II telah menghadirkan bukti surat, sebagai berikut :-----

1. Satu (1) bundel Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00246, atas nama XXXXX (Tergugat I) tanggal 30 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, fotokopi bukti surat tersebut tidak ada aslinya dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT II.1;-----
2. Satu (1) bundel Fotokopi Surat Ukur Nomor : 00004/Lumeneng/2015, tanggal 05 Maret 2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, ada aslinya, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT II.2;-----
3. Satu (1) bundel Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 42/2016, tanggal 15 Maret 2016, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) XXXXX, ada aslinya, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT II.3;-----
4. Satu (1) bundel Fotokopi Surat Penyelesaian Pekerjaan, Nomor : -, tanggal -, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, tidak ada aslinya, fotokopi bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT II.4;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 71 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Satu (1) bundel Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, Notaris XXXXX, Nomor : 07, tanggal 16 Juni 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris tersebut, fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT II.5;-----
6. Satu (1) bundel Fotokopi Surat Pertimbangan Landreform Dalam Rangka Peralihan Hak Tanah Pertanian, Nomor : 45/PTLR-400.10/II/2016, tanggal 17 Februari 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, tidak ada aslinya, fotokopi bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT II.6;-----

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela sebagaimana berita acara sidang tanggal 13 Oktober 2016 ;-----

Bahwa Para Penggugat telah menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya tetap pada gugatan, keterangannya dan alat bukti yang dihadirkan di persidangan, serta mohon kepada Majelis Hakim untuk 1). Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya, 2). Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, 3). Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya, 4). Membebaskan biaya perkara menurut hukum;-----

Bahwa Tergugat I telah menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan surat kuasa menjual tanah tersebut kepada XXXXX maupun siapapun. Hal tersebut murni inisiatif XXXXX dengan pihak terkait untuk melegalkan proses pembuatan sertifikat yang sekarang disengketakan dengan tujuan untuk memiliki tanah tersebut ;---

Bahwa Tergugat II tidak menyampaikan kesimpulan ;-----

Bahwa Tergugat III telah menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya tetap eksepsinya yaitu gugatan kabur (obscurlibel), dan mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;-----

Bahwa Turut Tergugat I tidak menyampaikan kesimpulan ;-----

Bahwa Turut Tergugat II tidak menyampaikan kesimpulan ;-----

Bahwa tentang jalannya pemeriksaan selengkapnya telah dicatat di dalam berita acara sidang yang bersangkutan, sehingga untuk mempersingkat

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 72 dari 89 hal



uraian putusan ini cukuplah pengadilan menunjuk kepada berita acara sidang tersebut ; -----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

DALAM EKSEPSI -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan eksepsi kewenangan absolut sebagaimana dalam berita acara sidang yang pada pokoknya gugatan Para Penggugat mengandung unsur-unsur gugatan sengketa hak milik, bahkan penggabungan gugatan, yaitu gugatan perbuatan melawan hukum, gugatan pembatalan jual beli, gugatan ganti rugi, sehingga Pengadilan Agama Kajen tidak berwenang mengadili perkara tersebut ; -----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II juga mengajukan eksepsi kewenangan absolut sebagaimana dalam berita acara sidang yang pada pokoknya gugatan Para Penggugat tentang pembuktian keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara (Sertipikat Hak Atas Tanah), gugatan Para Penggugat juga mengandung unsur Perbuatan Hukum Perdata (jual beli), sengketa hak milik, sehingga Pengadilan Agama Kajen tidak berwenang mengadili perkara tersebut; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 13 Oktober 2016 dengan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini ;-----

Menimbang, bahwa baik eksepsi Tergugat III maupun eksepsi Turut Tergugat II bahwa Pengadilan Agama Kajen tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, adalah tidak tepat dan tidak beralasan karena Para Penggugat mengajukan gugatan sengketa kepemilikan harta warisan, hanya saja sebagian dari harta warisan tersebut telah dikuasai/ pindah tangan ke pihak ketiga yaitu Tergugat III, sebagaimana uraian gugatan Para Penggugat posita keempat dan kelima ; -----

Menimbang, bahwa merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 287 K/AG/2012 tanggal 12 Juli 2012 : Harta waris yang belum dibagi kemudian

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 73 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipindahtangankan oleh salah satu ahli waris hanya sebagian tetap wewenang Pengadilan Agama, tetapi jika telah beralih secara keseluruhan maka menjadi kewenangan Peradilan Umum ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Agama Kajen berwenang untuk mengadili perkara tersebut, dan eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II patut untuk ditolak ;-----

## DALAM POKOK PERKARA -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan secara menyeluruh mengenai perkara baik aspek formil maupun aspek materil, terlebih dahulu perlu mempertimbangkan aspek hukum yang mendasar dan prinsip yakni pertama aspek kewenangan (kompetensi) lembaga Peradilan Agama ;-----

Menimbang bahwa mengenai aspek hukum tentang kewenangan (kompetensi) lembaga peradilan agama dalam hal ini Pengadilan Agama Kajen dapat dilihat dari dua sisi yakni kompetensi absolut dan kompetensi relatif;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara sengketa warisan antara orang yang beragama Islam, maka Majelis Hakim berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, dan dalam kasus perkara aquo Majelis Hakim merujuk kembali pertimbangan dalam eksepsi tersebut di atas, maka Pengadilan Agama *secara absolut* berwenang untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa merujuk pengakuan Para Penggugat sebagaimana dalam gugatannya bahwa Para Pihak bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Pekalongan yang merupakan yurisdiksi Pengadilan Agama Kajen, bahkan obyek sengketaryapun di wilayah Kabupaten Pekalongan, dan Pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengakui kebenaran hal tersebut sebagaimana dalam jawaban mereka, maka Pengadilan Agama Kajen secara *relatif* berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini; -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 74 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2008 dan Nomor 1 Tahun 2016 telah ditunjuk mediator dengan penetapan nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn bertanggal 23 Juni 2016 akan tetapi berdasarkan laporan tertulis tertanggal 23 Juni 2016 dari mediator Drs. Saefudin, M. H., dan mediasi tersebut telah tidak berhasil mencapai kesepakatan;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada setiap persidangan telah berusaha secara maksimal mendamaikan Para Pihak agar bisa menyelesaikan perkara secara damai, akan tetapi tidak berhasil;-----

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Agama Kajen agar obyek sengketa kembali seperti keadaan semula karena tindakan Tergugat I yang menjual obyek sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum, yaitu : Tanah sawah terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, seluas + 3710 M<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam :-----

1. Buku desa C. nomer 1061,Ps.37.Kls.S.II. seluas ± 2.390 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Tanah XXXXX /Persil No.9, (Sekarang menjadi SHM No.00246. atas nama XXXXX),-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : saluran air ;-----

2. Buku desa C. nomer 1061, Ps.9. Kls.S.II. seluas ± 1320M<sup>2</sup>, yang sekarang telah disertipikatkan dengan SHM.No. 00246, atas nama XXXXX, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Saluran air,-----
- Sebelah Utara : Jalan Desa,-----
- Sebelah Timur : tanah XXXXX,-----
- Sebelah Selatan : XXXXX ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 13 Oktober 2016 sebagaimana dalam duduk perkara, yang pada pokoknya bahwa Tergugat I

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 75 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakui kebenaran dalil gugatan Para Penggugat pada point 5 akan tetapi pada proses penerbitan sertifikat tersebut Tergugat I membatalkannya, namun mengapa sertifikat tersebut bisa terbit atas nama Tergugat I, bahkan Tergugat I sampai saat ini belum pernah melihat sertifikat tersebut, dan Tergugat I juga tidak pernah membuat surat kuasa untuk menjual kepada XXXXX terhadap tanah obyek sengketa tersebut, oleh karenanya Tergugat I cukup kaget manakala tanah obyek sengketa tersebut telah dijual oleh XXXXX kepada XXXXX ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 25 Agustus 2016 sebagaimana dalam duduk perkara, pada pokoknya Tergugat III hanya mengajukan eksepsi absolut sebagaimana telah dijawab oleh Majelis Hakim dalam putusan sela ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 24 Agustus 2016 sebagaimana dalam duduk perkara, yang pada pokoknya bahwa Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan pekerjaannya sudah sesuai dengan Undang-undang dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum para pihak menandatangani Akta Jual beli, Turut Tergugat I telah membacakan isi akta, dan sertifikat. Sebelumnya sudah Turut Tergugat I lakukan pengecekan sesuai (tidak ada permasalahan) dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 22 September 2016 sebagaimana dalam duduk perkara yang pada pokoknya :-----

- a. Menolak terhadap gugatan Para Penggugat posita ke 7 yang menyatakan bahwa “sertifikat tersebut harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena dasar perolehan hak atas tanah tersebut secara tidak benar atau melawan hukum”, karena Turut Tergugat II dalam penerbitan sertifikat tanah tersebut sudah melalui proses sesuai peraturan yang berlaku ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 76 dari 89 hal

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menolak terhadap gugatan Para Penggugat posita ke 8 yang menyatakan bahwa “oleh karenanya terhadap jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum “, karena Turut Tergugat II dalam penerbitan sertifikat tanah atas nama Tergugat III/XXXXX selaku pemegang hak yang sah telah dilengkapi data fisik dan data yuridis;-----
- c. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/2016 tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX, S. H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa telah sah beralih dari XXXXX, SPd. selaku penjual menjadi atas nama XXXXX selaku pembeli yang beriktikait baik ; -----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Para Penggugat dalam replik secara tertulis tertanggal 10 November 2016 sebagaimana dalam duduk perkara yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- a. Tanggapan terhadap jawaban Tergugat I, bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan Para Penggugat pada posita point 5, dan Tergugat I benar telah mengambil alih sebagian tanah waris, tanpa ijin dan sepengetahuan ahli waris yang lain, kemudian mensertifikatkan menjadi atas namanya, sehingga **Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum**. Dan terakhir tanah yang sudah disertifikatkan dijual kepada Tergugat III dan dibalik nama menjadi **XXXXX** ;-----
- b. Tanggapan terhadap Tergugat II yaitu oleh karena Tergugat II tidak menjawab gugatan Para Penggugat, maka Para Penggugat menganggap bahwa Tergugat II setuju dan membenarkan seluruh dalil gugatan Para Penggugat ; -----
- c. Tanggapan terhadap **jawaban Tergugat III**, bahwa dalil jawaban Tergugat III, hanyalah semata-mata mengajukan eksepsi kompetensi absolute, tanpa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat selebihnya, oleh karena eksepsi Tergugat III telah ditolak oleh Majelis Hakim melalui putusan sela, sedangkan terhadap dalil gugatan selebihnya Tergugat III tidak menanggapinya, maka Para Penggugat menganggap Tergugat III telah setuju dan menerima dalil gugatan Para Penggugat selebihnya ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 77 dari 89 hal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Tanggapan terhadap jawaban Turut Tergugat I, bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas dalil jawaban Turut Tergugat I karena Turut Tergugat I lah yang memproses dan/atau membuat perjanjian jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I sebagai penjual, dengan Tergugat III sebagai pembeli. Bahwa proses transaksi jual beli tersebut dilakukan antara Tergugat III, dengan seseorang yang bernama XXXXX, yaitu orang yang katanya diberikan surat kuasa untuk menjual dari Tergugat I, meskipun kemudian Tergugat I membantah telah memberikan surat kuasa untuk menjual kepada XXXXX. Bahwa Perjanjian/ Perikatan jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I menjadi batal karena jelas-jelas tidak memenuhi syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata ayat (4) dan menjadi tidak berkekuatan hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1335 KUH Perdata, sehingga sudah sepantasnya apabila Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo hal ini juga mengantisipasi agar gugatan tidak menjadi kurang pihak (Plurium litis consortium) ;-----
- e. Tanggapan terhadap jawaban Turut Tergugat II, bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas jawaban Turut Tergugat II karena : -----
- **Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui bila Tergugat I telah melakukan pengambil alihan tanah objek sengketa**, namun jika saja Para Penggugat mengetahuinya niscaya Para Penggugat akan melakukan segala daya upaya untuk mencegah perbuatan Tergugat I tersebut ;-----
  - Dasar peralihan hak atas objek sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum disebabkan karena perolehan hak atas objek sengketa dilakukan oleh Tergugat I secara tidak sah, oleh karenanya perbuatan hukum selanjutnya terhadap tanah objek sengketa adalah tidak sah juga ;-----
  - Turut Tergugat II tidak tahu bahwa perolehan hak atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan jalan mengambil alih secara tidak sah yaitu tanpa sepengetahuan Para Penggugat/ ahli waris yang juga mempunyai hak atas objek sengketa ; -----
  - **Jual beli yang dilakukan Tergugat I terhadap Tergugat III tidak memenuhi syarat rukun jual beli sehingga** berakibat batal demi

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 78 dari 89 hal



hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali, **sebagaimana Pasal 1320 khususnya ayat (4) KUHPerdara, yaitu :** -----

1. Adanya kesepakatan kehendak ( consensus Agreement).-----
2. Adanya kecakapan berbuat menurut Hukum.-----
3. Perihal Tertentu / objek tertentu.-----
4. Oleh sebab yang halal.-----

Menimbang, bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 08 Desember 2016, sebagaimana dalam duduk perkara yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa benar Tergugat I mengambil alih sebagian tanah waris dari orang tua Tergugat I tanpa seijin ahli waris yang lain dengan maksud untuk dijadikan agunan pinjaman hutang ke bank ;-----
2. Bahwa tanah yang Tergugat I ambil tersebut berasal dari letter C No. 864 atas nama adik Tergugat I yaitu XXXXX. Kemudian Tergugat I minta kepada Sekdes Desa Lumeneng, Kecamatan Panningaran, Kabupaten Pekalongan untuk dibuatkan letter C atas nama Tergugat I, dan hal tersebut dipenuhi maka munculah letter C No. 1061 persil No. 9 yang terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Panningaran Kabupaten Pekalongan seluas 0132 da. atau 1320 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I ;-----
3. Perolehan tanah letter C No. 1061 tersebut dengan cara membuat keterangan berasal dari waris pada tanggal 15 Desember 1990; -----
4. Bahwa Tergugat I pernah berusaha untuk mengajukan permohonan hak/mensertifikatkan tanah letter C No. 1061 atas nama Tergugat I melalui Notaris akan tetapi maksud tersebut tidak sampai terlaksana karena Tergugat I batalkan ; -----
5. Bahwa kemudian tanah yang telah bersertifikat atas nama Tergugat I tersebut dijual kepada XXXXX (Tergugat III) dengan dasar surat kuasa yang katanya Tergugat I berikan kepada XXXXX. Hal itu adalah tidak benar karena Tergugat I tidak pernah membuat surat kuasa untuk menjual kepada XXXXX ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 79 dari 89 hal



Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan duplik secara tertulis tanggal 24 November 2016 sebagaimana dalam duduk perkara yang pada pokoknya :-----

- a. Bahwa Perjanjian jual beli atas sebidang tanah SHM ; 00246/Lumeneng telah dilaksanakan sesuai aturan yang berlaku, dan para pihak telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, dan para pihak khususnya Tergugat I dan Tergugat III tidak terhalang mengadakan perjanjian ;-----
- b. Bahwa SHM Nomor : 00246/Desa Lumeneng dan telah balik nama menjadi nama XXXXX berdasarkan pendaftaran Akta Jual Beli dari PPAT atas nama XXXXX dan berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata menjadi akta otentik. Dan berdasarkan akta otentik, dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah-tanah tersebut dengan itikad baik, maka pihak lain tidak bisa melakukan tuntutan atas hak tanah tersebut ;-----

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan duplik tertulis tertanggal 24 November 2016 sebagaimana dalam duduk perkara, yang pada pokoknya Turut Tergugat II menolak replik Para Penggugat karena :-----

1. Pada saat dilakukan **pengukuran** batas bidang tanah obyek sengketa oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan penunjukan batas oleh pemilik tanah disaksikan oleh perangkat desa Lumeneng dan dihadiri oleh tetangga berbatasan tanah obyek sengketa, sehingga Turut Tergugat II berkeyakinan pastilah Para Penggugat mengetahui adanya pengukuran baik secara langsung atau tidak langsung dari orang-orang sekitar ;-----
2. Sebelum diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama pemohon atau pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu dilaksanakan **pengumuman di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.**, sehingga pastilah Para Penggugat

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 80 dari 89 hal



mengetahui dengan jelas dan pasti tentang **permohonan pendaftaran tanah, mulai atas nama Tergugat I maupun atas nama Tergugat III** ; -----

3. Peralihan hak melalui jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat III tidak cacat hukum karena telah dilengkapi dengan data fisik dan data yuridis antara lain Akta Jual Beli Nomor 42/2016, tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh XXXXX selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan; -----
4. Bahwa yang berwenang untuk membatalkan dan/atau menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00246/Lumeneng tidak mempunyai kekuatan hukum adalah **Peradilan Tata Usaha Negara** ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menghadirkan alat bukti surat P.1 sampai dengan P.9, secara formil telah memenuhi syarat pengajuan bukti surat, berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a, ayat (2) dan ayat (3), Pasal 10 dan Pasal 11 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai, jo. Pasal 1 huruf a dan huruf f serta Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan akan dipertimbangkan lebih lanjut;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga telah menghadirkan empat orang saksi, Majelis Hakim berpendapat bahwa saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat formil kesaksian sebagaimana diatur dalam Pasal 144 HIR jo. 1905 KUH Perdata, yakni disampaikan di muka persidangan dan Pasal 147 HIR jo. Pasal 1911 KUH Perdata, yakni di bawah sumpah menurut tata cara agamanya serta tidak terhalang secara hukum untuk didengar kesaksiannya dalam perkara ini sebagaimana diatur dalam Pasal 145 HIR jo. Pasal 1910 KUH Perdata, maka saksi-saksi tersebut dipandang telah memenuhi syarat formil dan dapat diterima sebagai saksi. Kemudian secara substansial (materil), ternyata keterangan saksi-saksi tersebut antara keterangan saksi satu dengan saksi yang lain saling bersesuaian dan menguatkan dalil-dalil gugatan Para

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 81 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam posita tertentu, karenanya keterangan saksi dapat diterima sebagai alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian; -----

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menghadirkan seorang saksi, Majelis Hakim berpendapat bahwa saksi tersebut telah memenuhi sebagai saksi sebagaimana diatur dalam Pasal 144 HIR jo. 1905 KUH Perdata, yakni keterangannya disampaikan di muka persidangan dan Pasal 147 HIR jo. Pasal 1911 KUH Perdata, yakni di bawah sumpah menurut tata cara agamanya, namun terhalang secara hukum untuk didengar kesaksiannya dalam perkara ini sebagaimana diatur dalam Pasal 145 HIR jo. Pasal 1910 KUH Perdata yaitu saksi tersebut adalah istri Tergugat I, maka saksi tersebut tidak memenuhi syarat formil dan keterangannya tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat III telah menghadirkan bukti surat TIII.1 sampai dengan TIII.4, secara formil telah memenuhi syarat pengajuan bukti surat, berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a, ayat (2) dan ayat (3), Pasal 10 dan Pasal 11 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai, jo. Pasal 1 huruf a dan huruf f serta Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan akan dipertimbangkan lebih lanjut;-----

Menimbang, bahwa Tergugat III telah menghadirkan seorang saksi, Majelis Hakim berpendapat bahwa saksi tersebut telah memenuhi syarat formil kesaksian sebagaimana diatur dalam Pasal 144 HIR jo. 1905 KUH Perdata, yakni disampaikan di muka persidangan dan Pasal 147 HIR jo. Pasal 1911 KUH Perdata, yakni di bawah sumpah menurut tata cara agamanya serta tidak terhalang secara hukum untuk didengar kesaksiannya dalam perkara ini sebagaimana diatur dalam Pasal 145 HIR jo. Pasal 1910 KUH Perdata, maka saksi tersebut dipandang telah memenuhi syarat formil dan dapat diterima sebagai saksi. Kemudian secara substansial (materil), sepanjang keterangannya dikuatkan atau menguatkan dengan alat bukti lain dapat diterima sebagai alat bukti dan dapat dipertimbangkan lebih lanjut; -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 82 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah menghadirkan bukti surat TTII.1 sampai dengan TII.6, secara formil telah memenuhi syarat pengajuan bukti surat, berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a, ayat (2) dan ayat (3), Pasal 10 dan Pasal 11 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai, jo. Pasal 1 huruf a dan huruf f serta Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan akan dipertimbangkan lebih lanjut;-----

Menimbang, bahwa dalam hal sengketa waris yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah Pewaris atau adanya orang yang meninggal dunia. Dan merujuk bukti surat P.2 berupa fotokopi Surat Kematian Nomor 21/12/2014 dari Kepala Desa Paninggaran, dan dikuatkan oleh keterangan empat orang saksi dari Penggugat yaitu mengetahui telah meninggal bernama XXXXX pada tahun 2004, serta tidak ada bantahan dari pihak lawan tentang hal tersebut, maka ternyata terbukti XXXXX sebagai Pewaris meninggal dunia pada tanggal 11 Desember 2004 karena sakit ;-----

Menimbang, bahwa dalam hal sengketa waris yang harus dibuktikan selanjutnya adalah adanya ahli waris. Dan merujuk bukti surat P.1 berupa fotokopi Petikan Kutipan Akta Nikah atas nama XXXXX dengan XXXXX, yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, dan bukti surat P.3 berupa fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 045.2/01/Skw/I/2017 dari Kepala Desa Paninggaran, dan dikuatkan oleh keterangan empat orang saksi dari Penggugat yaitu mengetahui tentang ahli waris Almarhum XXXXX, serta tidak ada bantahan dari pihak lawan tentang hal tersebut, maka ternyata terbukti ahli waris Almarhum XXXXX adalah :-----

1. XXXXX sebagai istri -----
2. XXXXX sebagai anak kandung -----
3. XXXXX sebagai anak kandung -----
4. XXXXX sebagai anak kandung -----
5. XXXXX sebagai anak kandung -----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 83 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. XXXXX sebagai anak kandung -----

7. XXXXX sebagai anak kandung -----

Menimbang, bahwa dalam hal sengketa waris yang harus dibuktikan selanjutnya adalah adanya harta warisan. Dan berdasarkan pengakuan Para Penggugat dalam gugatan lalu tidak ada bantahan dari Pihak lawan, maka ternyata terbukti Almarhum XXXXX semasa hidupnya mempunyai harta, dan setelah XXXXX meninggal dunia harta tersebut merupakan harta warisan berupa : Tanah Pekarangan yang berdiri rumah di atasnya, terletak di Dukuh Godang, Rt. 002, Rw. 001, Desa Paninggaran, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana tercatat dalam buku C, desa No. 1008 Persil 33, seluas + 273 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Barat : Jalan raya.-----
- Sebelah Utara : Tanah/Rumah milik XXXXX (Alm).-----
- Sebelah Timur : Tanah/rumah milik XXXXX.-----
- Sebelah Selatan : Kali Medang.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.4, P.7, P.8, P.9, masing-masing berupa : P.4). Fotokopi Buku Desa Letter C atas nama XXXXX (Penggugat IV), Nomor : 864, P.7). Satu (1) bundel Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2000, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008 dan 2009, atas nama XXXXX, P.8). Satu (1) bundel Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2000, 2003, 2005 dan 2008, atas nama XXXXX, P.9) Fotokopi Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Ipeda (Pajak), atas nama XXXXX (Penggugat IV), Nomor : 864, tanggal 16 Mei 1984, maka ternyata terbukti Almarhum XXXXX semasa hidupnya juga mempunyai harta lainnya, kemudian setelah XXXXX meninggal dunia harta tersebut merupakan harta warisan berupa : Tanah sawah, terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, seluas + 3710 M<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam Buku C Desa Nomor : 864, kelas S.II, atas nama XXXXX;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pengakuan Tergugat I sebagaimana dalam jawabannya dan bukti surat P.5 berupa Fotokopi Buku Desa Letter C atas nama XXXXX (Tergugat I), Nomor : 1061, maka ternyata terbukti harta

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 84 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warisan Almarhum XXXXX berupa : Tanah sawah, terletak di Desa Lumeneng, Kecamatan Paninggaran, Kabupaten Pekalongan, seluas + 3710 M<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam Buku C Desa Nomor : 864, kelas S.II, atas nama XXXXX, dipecah oleh Tergugat I kemudian dicatat ke dalam 2 nomor persil, yaitu-----

1. Buku Desa C Nomor 1061, Ps. 37. Kls. S. II. seluas  $\pm$  2.390 M<sup>2</sup>-----
2. Buku Desa C Nomor 1061, Ps. 9. Kls. S. II. seluas  $\pm$  1320M<sup>2</sup>,-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat I sebagaimana dalam jawabannya meskipun Tergugat mengatakan membatalkan penerbitan sertifikat namun Tergugat tidak menghadirkan alat bukti yang menguatkan hal tersebut dan bukti P.6 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00246, atas nama XXXXX (Tergugat I) tanggal 30 Oktober 2015, maka ternyata terbukti harta warisan Almarhum XXXXX yang dalam administrasi desa tercatat dalam Buku Desa C Nomor 1061, Ps. 9. Kls. S. II. seluas  $\pm$  1320M<sup>2</sup>, pada tanggal 30 Oktober 2015 bersertifikat hak milik (SHM) atas nama XXXXX/Tergugat I ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TIII.3 berupa Satu (1) bundel Fotokopi Akte/Salinan Resmi Notaris XXXXX, (Batang), Nomor : -, tanggal 16 Juni 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris XXXXX, dan keterangan saksi Tergugat III bernama XXXXX sebagaimana keterangannya dalam duduk perkara, maka ternyata terbukti pada tanggal 16-06-2014 Tergugat I/ XXXXX menguasai kepada XXXXX untuk menjual atau mengalihkan harta kepada pihak ketiga atau pihak lain, yaitu berupa : Sebidang Tanah Hak Milik Adat/ Yasan C 1061, Persil 9, Kelas S II, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Paninggaran, Desa Lumeneng ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TIII.4 berupa Satu (1) bundel Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, dari Notaris XXXXX, Nomor : 07, tanggal 16 Juni 2014, dan keterangan saksi Tergugat III bernama XXXXX sebagaimana keterangannya dalam duduk perkara, maka ternyata terbukti Tergugat I dengan XXXXX mengadakan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yaitu untuk menjual atau mengalihkan harta kepada pihak ketiga atau pihak lain, yaitu berupa : Sebidang Tanah Hak Milik Adat/ Yasan C 1061,

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 85 dari 89 hal

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil 9, Kelas S II, seluas lebih kurang 1.320 M<sup>2</sup> tercatat atas nama XXXXX/ Tergugat I, yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pekalongan, Kecamatan Paninggaran, Desa Lumeneng, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : Jalan Desa, -----
- Sebelah Timur : XXXXX, XXXXX -----
- Sebelah Selatan : XXXXX ; -----
- Sebelah Barat : Saluran, -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TIII, 2 berupa Satu (1) bundel Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 42/2016, tanggal 15 Maret 2016, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) XXXXX, maka ternyata terbukti Tergugat I telah menjual kepada Tergugat III/ XXXXX berupa : Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 00246/ Lumeneng yang dahulu berasal dari C 1061 Persil 9 Klas S II, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : Jalan Desa, -----
- Sebelah Timur : XXXXX -----
- Sebelah Selatan : XXXXX ; -----
- Sebelah Barat : Saluran air, -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TTII.1 sampai dengan TTII.6, masing-masing berupa TTII.1). Satu (1) bundel Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00246, atas nama XXXXX (Tergugat I) tanggal 30 Oktober 2015, TTII.2). Satu (1) bundel Fotokopi Surat Ukur Nomor : 00004/Lumeneng/2015, tanggal 05 Maret 2015, TTII.3). Satu (1) bundel Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 42/2016, tanggal 15 Maret 2016, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) XXXXX, TTII.4). Satu (1) bundel Fotokopi Surat Penyelesaian Pekerjaan, Nomor : -, tanggal -, TTII.5). Satu (1) bundel Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, Notaris XXXXX, Nomor : 07, tanggal 16 Juni 2014, TTII.6). Satu (1) bundel Fotokopi Surat Pertimbangan Landreform Dalam Rangka Peralihan Hak Tanah Pertanian, Nomor : 45/PTLR-400.10/II/2016, tanggal 17 Februari 2016, maka ternyata bahwa penerbitan sertifikat sebagaimana bukti P.6, TIII.1 dan TTII.1 telah sesuai dengan peraturan yang berlaku ;-----

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 86 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.6, TIII, 1, TTII.1 yaitu berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00246, atas nama XXXXX (Tergugat I) tanggal 30 Oktober 2015, maka ternyata terbukti Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 00246/ Lumeneng yang dahulu berasal dari C 1061 Persil 9 Klas S II, dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : Jalan Desa, -----
- Sebelah Timur : XXXXX -----
- Sebelah Selatan : XXXXX ; -----
- Sebelah Barat : Saluran air, -----

Telah beralih kepemilikan atau bersertifikat / SHM dari Tergugat I ke Tergugat III ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat I sebagaimana tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitumnya hanya bermohon kepada Pengadilan Agama Kajen untuk menetapkan harta warisan peninggalan almarhum XXXXX yang belum dibagi waris, dan bermohon juga untuk menyatakan bahwa obyek sengketa merupakan sebagian harta warisan almarhum XXXXX yang belum dibagi waris. Namun Para Penggugat tidak bermohon kepada Pengadilan Agama Kajen untuk menetapkan bagian masing-masing ahli waris ; -----

Menimbang, bahwa merujuk Pasal 49 ayat 3 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, jo. Pasal 171 huruf (a dan c) Kompilasi Hukum Islam, bisa difahami bahwa perkara sengketa kewarisan harus sampai tuntas artinya sampai penetapan bagian masing-masing ahli waris sehingga bisa dieksekusi ; -----

Menimbang, bahwa dengan mengesampingkan semua alat bukti Para Pihak yang tidak dipertimbangkan tersebut di atas, kemudian merujuk uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat tidak jelas (obscur libel) karena petitumnya tidak bermohon untuk

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 87 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan bagian masing-masing ahli waris, dan dari hasil pemeriksaan Para Penggugat tidak bisa memperjelas ketidakjelasan gugatan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat karena dalam pemeriksaan perkara Para Penggugat tidak bisa memperjelas ketidakjelasan petitum gugatan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok perkara tidak dapat diterima maka petitum selain yang telah dipertimbangkan tersebut di atas tidak perlu dipertimbangkan termasuk petitum permohonan sita jaminan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat pada pihak yang kalah, berdasarkan Pasal 181 HIR., maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat;-----

Mengingat bunyi dari pasal-pasal Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini ;-----

## MENGADILI

**Dalam Eksepsi** -----

Menolak eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II ;-----

**Dalam Pokok Perkara** -----

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya ;--
2. Membebankan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.941.000,- (Lima juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);-----

Demikianlah, putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Kajen pada hari Kamis tanggal 03 Agustus 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 10 Zulkaidah 1438 Hijriyah oleh kami Drs. SUBROTO, M.H sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Z. HANI'AH dan Drs. IMAM MAQDURUDDIN ALSY, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan oleh Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut di atas dan ALI FATONI, S.Ag., sebagai Panitera Pengganti dihadiri pula oleh Pihak Para

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 88 dari 89 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Tergugat III dan diluar kehadiran Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.-----

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Dra. Hj. Z. HANI'AH

Drs. SUBROTO, M.H.

Hakim Anggota,

Drs. IMAM MAQDURUDDIN ALSY

Panitera Pengganti,

ALI FATONI, S.Ag.

### Perincian Biaya Perkara :

- |                                       |       |             |
|---------------------------------------|-------|-------------|
| 1. Biaya Pendaftaran-----             | : Rp. | 30.000,-    |
| 2. Biaya Proses-----                  | : Rp. | 50.000,-    |
| 3. Biaya Pemanggilan/Pengumuman ----- | : Rp. | 5.850.000,- |
| 4. Redaksi -----                      | : Rp. | 5.000,-     |
| 5. Materai -----                      | : Rp. | 6.000,-     |

Jumlah----- : Rp. 5.941.000,-

(Lima juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Putusan Nomor 0772/Pdt.G/2016/PA.Kjn hal. 89 dari 89 hal