



PUTUSAN
Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sudarman, berkedudukan di Desa Pait RT 004, RW 000, Kecamatan Long Ikis, Kabupaten Paser, Provinsi Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Simon Kartono, SH.MH. beralamat di Jalan MH. Thamrin No. 7 Jepara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Nopember 2018 sebagai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

- 1. Abdul Basir**, bertempat tinggal di Desa Jondang RT 001, RW 001, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara, sebagai Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi I;
- 2. Ahmad Zainu Tamam**, bertempat tinggal di Desa Petekeyan RT 004, RW 001, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, sebagai Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi II;
- 3. Siti Zulaikah**, bertempat tinggal di Desa Petekeyan RT 015, RW 003, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, sebagai Tergugat Konvensi III/ Rekonvensi III;
- 4. H. Mustofa Kamal**, bertempat tinggal di Desa Kecapi RT 013, RW 002 Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara., sebagai Tergugat Konvensi IV/ Penggugat Rekonvensi IV;

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



5. **Muklis**, bertempat tinggal di Desa Krapyak RT003/RW003, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, sebagai Tergugat Konvensi V/ Penggugat Rekonvensi V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 12 November 2018 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2017, Penggugat telah membeli sebidang tanah sebagaimana Sertipikat HM 584, atas Nama MUSTAJAB, seluas kurang lebih 93 M2, terletak di Desa Sowan Lor RT 12 RW 004, Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara, dari saudara MUSTAJAB, Umur 42 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Jondang, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara.
2. Bahwa tanah sebagaimana SHM No 584, atas nama MUSTOFA, seluas kurang lebih 93 M2 yang telah dibeli Penggugat dari saudara MUSTAJAB, dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Jalan Raya Bugel- Pecangaan.
Sebelah Selatan : Rumah Bapak Ahmad.
Sebelah Timur : Tanah Bapak Sudarman.
Sebelah Barat : Rumah Bapak Sahli.
Selanjutnya mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa.
3. Bahwa atas pembelian tanah tersebut telah disepakati dengan harga Rp 155.000.000,- (Seratus lima puluh lima juta rupiah), dan Penggugat telah



memberikan uang muka sebanyak Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), dan kekurangannya akan dibayar lunas pada bulan April 2017.

4. Bahwa perjanjian jual beli tersebut telah dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli antara Penggugat dengan Mustajab (Penjual), tanggal 20 Februari 2017, dengan disaksikan oleh Tergugat I dan Tergugat II Selaku Ahli Waris, (karena MUSTAJAB berstatus duda tanpa anak) dihadapan Petinggi Desa Sowan Lor, Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara.
5. Bahwa dengan telah dibelinya tanah tersebut, Penggugat telah melakukan kegiatan Pengurukan tanah dan membuat cor untuk jembatan pintu masuk dengan biaya seluruhnya Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah).
6. Bahwa sebelum pelunasan, tepatnya tanggal 16 Maret 2017, Penjual yang bernama MUSTAJAB, meninggal dunia karena sakit.
7. Bahwa dengan meninggalnya saudara Mustajab selaku penjual, tanah sebagaimana SHM No 584 seluas 93 M2 yang telah dibeli oleh Penggugat, TANPA SEPENGETAHAUN/ SEIJIN PENGGUGAT dan tanpa dasar hukum dan alas hak yang sah telah dijual oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Selaku Ahli waris Almarhum MUSTAJAB seharga Rp 220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat V.
8. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang telah menjual tanah peninggalan almarhum MUSTAJAB kepada Tergugat V, dan para Tergugat telah mengetahui bahwa diatas tanah sebagaimana HM No 584 ada hak orang lain, adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
9. Bahwa dengan telah dibelinya tanah sebagaimana Sertipikat HM No 584 seluas 93 M2 dari Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV, oleh

Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Tergugat V telah didirikan bangunan Koperasi KSU AI Iklas, milik Tergugat V, adalah Perbuatan Melawan Hukum.

10. Bahwa karena Pengalihan hak atas tanah sebagaimana Sertipikat HM No 584, atas nama MUSTAJAB yang dilakukan oleh Tergugat I tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat V dan kemudian oleh Tergugat V didirikan Bangunan Koperasi KSU AI Iklas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, begitu pula segala perbuatan hukum yang mengikutinya wajib untuk dinyatakan Cacat Hukum dan Tidak sah pula.
11. Bahwa perbuatan Tergugat V, yang telah mendirikan bangunan Koperasi KSU AI Iklas padahal telah diketahui bahwa diatas tanah tersebut ada hak orang lain (Penggugat) dan tanah tersebut telah diurug serta dibuat cor jembatan masuk oleh Penggugat kemudian secara sepihak Tergugat V telah mendirikan bangunan untuk Kantor KSU AL IKLAS adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, oleh karenanya sudah seharusnya Tergugat V atau siapa saja yang mendapat hak atas obyek sengketa harus dihukum untuk membongkar bangunan yang berdiri di atas tanah obyek sengketa tersebut dan menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat, dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun untuk diteruskan jual belinya kepada Penggugat, apabila perlu menggunakan bantuan aparat Kepolisian Negara.
12. Bahwa Penggugat telah berkali-kali baik lewat telepon maupun melalui pihak lain sudah berusaha untuk menghentikan Pembangunan Kantor Koperasi KSU AL IKLAS, namun tidak berhasil, oleh karenanya Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan.
13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara untuk meletakkan sita atas tanah seluas kurang lebih 93 M2, Sebagaimana SHM

Halaman 4 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



No 584 atas nama MUSTAJAB, yang di atasnya telah didirikan bangunan kantor KSU AL IKLAS, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya Bugel- Pecangaan.

Sebelah Selatan: Rumah Bapak Ahmad.

Sebelah Timur : Tanah Bapak Sudarman.

Sebelah Barat : Rumah Bapak Sahli.

Dan MELARANG pihak manapun untuk melakukan aktifitas kegiatan diatas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut.

14. Bahwa menurut Hukum adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana uraian diatas, maka melahirkan hak-hak bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan tuntutan ganti rugi (vide Pasal 1365 KUH Perdata)

15. Bahwa adapun kerugian-kerugian yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat tersebut dapat Penggugat rinci sebagai berikut :

Kerugian Materill :

- a. Kerugian Penggugat menguruk dan mengecor membuat jembatan sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah).
- b. Kerugian Penggugat yang telah memberikan uang muka pembelian tanah kepada almarhum Mustajab sebanyak Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- c. Obyek sengketa apabila selama 1 tahun disewakan kepada pihak lain sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- d. Biaya pengurusan perkara selama perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara, sampai mempunyai kekuatan Hukum tetap meliputi :
 - 1) Honor Pengacara Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Halaman 5 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



- 2) Biaya perkara Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- 3) Biaya transportasi dan akomodasi Penggugat dari Kalimantan Timur- Jepara sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Kerugian Inmateriil :

Kerugian waktu, Tenaga dan pikiran, rasa malu dengan tetangga dalam menghadapi perkara ini patut dinilai seharga Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar).

Sehingga kerugian Materiil dan In Materiil yang dialami oleh Penggugat dalam perkara ini sebesar Rp 2.190.000.000,- (Dua milyar, seratus sembilan puluh juta rupiah)

16. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa ganti rugi Materiil dan ganti rugi in Materiil sebesar : Rp 2.190.000.000,- (Dua milyar, seratus sembilan puluh juta rupiah), secara tanggung renteng, secara kontan dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
17. Bahwa agar para Tergugat tidak mengulur ngulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka cukup beralasan apa bila Para Tergugat dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan perkara a quo.
18. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah didasarkan pada bukti-bukti yang outentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jepara untuk menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraian diatas, maka Penggugat mohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jepara, memanggil para



pihak untuk dilakukan pemeriksaan dan selanjutnya memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Jual beli antara Penggugat dengan MUSTAJAB (alm), tertanggal 20 Februari 2018, yang telah disaksikan oleh Tergugat I, dan Tergugat II selaku ahli waris dan telah diketahui Petinggi desa Sowan Lor kecamatan Kedung, Kab Jepara, **ADALAH SAH MENURUT HUKUM.**
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah seluas kurang lebih 93 M2, sebagaimana Sertipikat HM No 584, atas Nama MUSTAJAB, yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat V yang di atasnya telah didirikan bangunan kantor KSU AL IKLAS, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya Bugel- Pecangaan.

Sebelah Selatan : Rumah Bapak Ahmad.

Sebelah Timur : Tanah Bapak Sudarman.

Sebelah Barat : Rumah Bapak Sahli.

Adalah CACAT HUKUM DAN TIDAK SAH

4. Menyatakan sebagai hukum Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang telah menjual tanah seluas kurang lebih 93 M2, sebagaimana Sertipikat HM No 584 atas nama MUSTAJAB , terletak di RT 012, RW 003, Desa Sowan Lor, Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara kepada Tergugat V dan telah didirikan bangunan kantor KSU AL IKLAS, karena didasari oleh Perbuatan Melawan Hukum, maka jual beli tersebut **TIDAK SAH, CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.**
5. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, selaku ahli waris MUSTAJAB (alm), untuk melanjutkan jual beli tanah

Halaman 7 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



kepada Penggugat sesuai dengan surat Pernyataan Jual beli tanggal 20 Februari 2017, karena itu sebagai amanah almarhum MUSTAJAB.

6. Menghukum Tergugat V atau siapa saja yang mendapat hak atas obyek sengketa untuk mengosongkan / membongkar bangunan kantor KSU AL IKLAS yang telah didirikan diatas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat, dengan tanpa beban apapun, kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara.

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi berupa :

Kerugian Materil :

- a. Kerugian Penggugat mengukur dan membuat cor jembatan masuk sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah).
- b. Kerugian Penggugat yang telah memberikan uang muka pembelian tanah kepada almarhum Mustajab sebanyak Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- c. Obyek sengketa apabila selama 1 tahun disewakan kepada pihak lain sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- d. Biaya pengurusan perkara selama perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara, sampai mempunyai kekuatan Hukum tetap meliputi :
 - 1). Honor Pengacara Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
 - 2). Biaya perkara Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
 - 3). Biaya transportasi dan akomodasi Penggugat dari Kalimantan timur- Jepara sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Kerugian Imateriil :

Kerugian waktu, Tenaga dan pikiran, rasa malu dengan tetangga dalam menghadapi perkara ini patut dinilai seharga Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar).



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

Sehingga kerugian Materiil dan In Materiil yang dialami oleh Penggugat dalam perkara ini sebesar Rp 2.190.000.000,- (Dua milyar, seratus sembilan puluh juta rupiah)

8. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan memenuhi isi putusan a quo, setiap hari keterlambatan sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).
9. Menyatakan sah sita yang telah diletakan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara dan melarang pihak manapun untuk melakukan aktifitas diatas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, (iut voorbaar bij voorrad), meskipun ada upaya hukum verzet, Banding atau Kasasi
11. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh berdasarkan putusan ini.
12. Menghukum PARA TERGUGAT, untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

A t a u :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jepara, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili kuasanya Sdr. Simon Kartono, S.H., M.H., Tergugat I, II, III, IV hadir prinsipal sendiri, sedangkan Tergugat V hadir diwakili kuasanya bernama Sdr. H. Agus Setiawan, S.H;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, menunjuk Veni Mustika Endriastuti Triyogi Oktaviani, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara, sebagai Mediator;

Halaman 9 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 November 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, sebagai berikut :

1. Penjualan saudara Mustajab dengan saudara Sudarman tidak sah, karena saudara Sudarman tidak memenuhi kewajiban sebagai pembeli, saudara Sudarman ingkar janji.
2. Keterangan no 2 itu tidak benar, yang benar adalah tanah itu atas nama Mustajab.
3. Ya, itu benar. Tetapi pada bulan April 2017 saudara Sudarman tidak melunasi dan saudara Sudarman ingkar janji.
4. Pernyataan no 4 itu tidak benar, karena transaksi itu terjadi di desa Petekean rumah Ahmad Zainu tamam dan tidak ada Petinggi Desa Soan Lor.
5. Pernyataan no 5 itu tidak benar, karena saudara Sudarman tidak hanya melakukan pengurukan dan pengecoran jembatan tetapi juga melakukan pengrusakan antara lain penebangan pohon mangga dan diametemya kurang lebih 30 cm, menghilangkan batas-batas tanah. Semua perbuatan saudara Sudarman tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
6. Pemyataan no 6 itu benar. Bapak Mustajab meninggal dunia.
7. Pernyataan no 7 itu tidak benar. Karena jual beli antara Bapak Mustajab dan saudara Sudarman tidak sah karna jatuh tempo pada bulan April 2017 saudara Sudarman tidak melunasi dan ingkar janji, sedangkan jual beli kami dengan saudra Mukhlis transaksi lewat kantor PPAT pada tanggal 2 Febuari 2018 adalah sah dan saudara Sudarman sudah

Halaman 10 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



diberitahu tentang jual beli kami dengan saudara Mukhlis lewat Notaris (Melalui telepon dan lewat WA) dan oleh Bapak petinggi lewat telepon.

8. Pernyataan no 8 tidak benar. Sebagaimana telah disebutkan pada poin no 7 itu artinya kami tidak melawan hukum.
9. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
10. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
11. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
12. Kami tidak melawan hukum karena transaksi kami dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
13. Transaksi Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman itu tidak sah karena saudara Sudarman tidak memenuhi kewajiban sebagai pembeli. Saudara Sudarman ingkar janji, Jadi kami mohon kepada Pengadilan tidak mengabulkan tuntutan dari saudara Sudarman.
14. Kami tidak melawan hukum karena kami transaksi jaul beli dengan saudara Muklis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar lewat kantor PPAT dan Notaris Sofian Hadi Jepara. Saudara Darman dengan adanya ingkar janji.
justru kamilah yang minta ganti rugi baru sebatas DP saudara Sudarman sudah berani melakukan perbuatan pengrusakan penebangan pohon mangga kurang lebih 30cm, pengurukan, menghilangkan batas-batas tanah hingga merugikan kami atas waktu, tenaga, pikiran, ketenangan,

Halaman 11 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



pencemaran nama baik keluarga kami ,dan menderita lahir batin hingga kerugian biaya oprasional transportasi di nilai 100 juta.

15. Kami tidak melawan hukum, karena kami transaksi dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 melalui prsedur yang benar lewat kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara. Saudara Sudarman tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena dia ingkar janji.
16. Keterangan no 16 itu tidak benar, karena jual beli Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman pada 20 Febuari 2017 itu tidak sah karena saudara Sudarman ingkar janji dan jual beli kami dengan Bapak Mukhlis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris dan di sahkan oleh PPAT Sofin Hadi Jepara. Justru kamilah yang sangat dirugikan atas perbuatan saudara Sudarman yang jual belinya ingkar janji mengakibatkan kerugian bagi kami.
17. Pernyataan no 17 itu tidak benar, karena jual beli kami dengan saudara Muklis pada 2 Febuari 2018 itu sah karena melalui kantor PPAT dan di sahkan oleh PPAT Sofin Hadi Jepara.
18. Jual beli saudara Mustajab dengan Sudarman itu tidak sah karena dia tidak bisa memenuhi tanggung jawab sebagai pembeli dan saudara Sudarman ingkar janji. Maka kami memohon laporan saudara Sudarman di tolak.
 1. Kami memohon dengan hormat kepada hakim ketua untuk tidak mengabulkan seluruh gugatan saudara Sudarman karena saudara Sudarman telah ingkar janji.
 2. Jual beli Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman itu tidak sah, karena saudara Sudarman ingkar janji. Waktu transaksi yang ada hanya di saksikan Ahmad Zainu Tamam dan Abdul Basir di rumah Ahmad Zainu Tamam desa Petekehan, disitu tidak ada petinggi Soal Lor.

Halaman 12 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



3. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Februari 2018 itu sah. Karena sudah melalui kantor PPAT dan Notaris.
4. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Februari 2018 sudah melalui prosedur yang benar. Karena sudah melalui kantor PPAT dan di sahkan oleh PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
5. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Februari 2018 tidak melawan hukum, kama jual bell kami melalui prosedur yang benar melalui kantor Notaris PPAT Sofin Hadi.SH. jl. Wahit Hasyim Jepara. Saudara Mustajab tidak pernah beramanah kepada saudara Sudarman untuk membeli tanah tersebut. Bahkan saudara Mustajab sebelum terjadi transaksi dengan saudara Sudarman melarang kita berhubungan dengan saudara Sudarman, bahkan melarang tanah itu dibeli oleh saudara Sudarman. Adapun terjadi transaksi kepada saudara Sudarman, itu atas saran kluarga dengan tujuan memperbaiki keretakan antara Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman yang dulu terjadi keretakan.
6. Saudara Sudarman tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena dia ingkar janji.
7. Kami tidak melawan hukum, karena transaksi kita dengan saudara Mukhlis pada 2 Februari 2018 sudah melalui prosedur yang benar dengan melalui Notaris PPAT Sofin Hadi. Jl. Wahid Hasyim Jepara. Menimbang, bahwa Tergugat II telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, sebagai berikut :
 1. Penjualan saudara Mustajab dengan saudara Sudarman tidak sah, karena saudara Sudarman tidak memenuhi kewajiban sebagai pembeli, saudara Sudarman ingkar janji.
 2. Keterangan no 2 itu tidak benar, yang benar adalah tanah itu atas nama Mustajab.

Halaman 13 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



3. Ya, itu benar. Tetapi pada bulan April 2017 saudara Sudarman tidak melunasi dan saudara Sudarman ingkar janji.
4. Pernyataan no 4 itu tidak benar, karena transaksi itu terjadi di desa Petekean rumah Ahmad Zainu tamam dan tidak ada Petinggi Desa Soan Lor.
5. Pernyataan no 5 itu tidak benar, karena saudara Sudarman tidak hanya melakukan pengurukan dan pengecoran jembatan tetapi juga melakukan pengrusakan antara lain penebangan pohon mangga dan diametemya kurang lebih 30 cm, menghilangkan batas-batas tanah. Semua perbuatan saudara Sudarman tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
6. Pernyataan no 6 itu benar. Bapak Mustajab meninggal dunia.
7. Pernyataan no 7 itu tidak benar. Karena jual beli antara Bapak Mustajab dan saudara Sudarman tidak sah karna jatuh tempo pada bulan April 2017 saudara Sudarman tidak melunasi dan ingkar janji, sedangkan jual beli kami dengan saudra Mukhlis transaksi lewat kantor PPAT pada tanggal 2 Febuari 2018 adalah sah dan saudara Sudarman sudah diberitahu tentang jual beli kami dengan saudara Mukhlis lewat Notaris (Melalui telepon dan lewat WA) dan oleh Bapak petinggi lewat telepon.
8. Pernyataan no 8 tidak benar. Sebagaimana telah disebutkan pada poin no 7 itu artinya kami tidak melawan hukum.
9. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
10. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
11. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak

Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Mukhlis pada tanggal 2 Februari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.

12. Kami tidak melawan hukum karena transaksi kami dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Februari 2018 sudah melalui prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.

13. Transaksi Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman itu tidak sah karena saudara Sudarman tidak memenuhi kewajiban sebagai pembeli. Saudara Sudarman ingkar janji, Jadi kami mohon kepada Pengadilan tidak mengabulkan tuntutan dari saudara Sudarman.

14. Kami tidak melawan hukum karena kami transaksi jaul beli dengan saudara Muklis pada 2 Februari 2018 sudah melalui prosedur yang benar lewat kantor PPAT dan Notaris Sofian Hadi Jepara. Saudara Darman dengan adanya ingkar janji.

justru kamilah yang minta ganti rugi baru sebatas DP saudara Sudarman sudah berani melakukan perbuatan pengrusakan penebangan pohon mangga kurang lebih 30cm, pengurukan, menghilangkan batas-batas tanah hingga merugikan kami atas waktu, tenaga, pikiran, ketenangan, pencemaran nama baik keluarga kami ,dan menderita lahir batin hingga kerugian biaya oprasional transportasi di nilai 100 juta.

15. Kami tidak melawan hukum, karena kami transaksi dengan saudara Mukhlis pada 2 Februari 2018 melalui prsedur yang benar lewat kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara. Saudara Sudarman tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena dia ingkar janji.

16. Keterangan no 16 itu tidak benar, karena jual beli Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman pada 20 Februari 2017 itu tidak sah karena saudara Sudarman ingkar janji dan jual beli kami dengan Bapak Mukhlis pada 2 Februari 2018 sudah melalui prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris dan di sahkan oleh PPAT Sofin Hadi Jepara. Justru

Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



kamilah yang sangat dirugikan atas perbuatan saudara Sudarman yang jual belinya ingkar janji mengakibatkan kerugian bagi kami.

17. Pernyataan no 17 itu tidak benar, karena jual beli kami dengan saudara Muklis pada 2 Febuari 2018 itu sah karena melalui kantor PPAT dan di sahkan oleh PPAT Sofin Hadi Jepara.

18. Jual beli saudara Mustajab dengan Sudarman itu tidak sah karena dia tidak bisa memenuhi tanggung jawab sebagai pembeli dan saudara Sudarman ingkar janji. Maka kami memohon laporan saudara Sudarman di tolak.

1. Kami memohon dengan hormat kepada hakim ketua untuk tidak mengabulkan seluruh gugatan saudara Sudarman karena saudara Sudarman telah ingkar janji.

2. Jual beli Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman itu tidak sah, karena saudara Sudarman ingkar janji. Waktu transaksi yang ada hanya di saksikan Ahmad Zainu Tamam dan Abdul Basir di rumah Ahmad Zainu Tamam desa Petekehan, disitu tidak ada petinggi Soal Lor.

3. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 itu sah. Karena sudah melalui kantor PPAT dan Notaris.

4. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar. Karena sudah melalui kantor PPAT dan di sahkan oleh PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.

5. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 tidak melawan hukum, kama jual bell kami melalui prosedur yang benar melalui kantor Notaris PPAT Sofin Hadi.SH. jl. Wahit Hasyim Jepara. Saudara Mustajab tidak pernah beramanah kepada saudara Sudarman untuk membeli tanah tersebut. Bahkan saudara Mustajab sebelum terjadi transaksi dengan saudara Sudarman melarang kita

Halaman 16 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



berhubungan dengan saudara Sudarman, bahkan melarang tanah itu dibeli oleh saudara Sudarman. Adapun terjadi transaksi kepada saudara Sudarman, itu atas saran keluarga dengan tujuan memperbaiki keretakan antara Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman yang dulu terjadi keretakan.

6. Saudara Sudarman tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena dia ingkar janji.

7. Kami tidak melawan hukum, karena transaksi kita dengan saudara Mukhlis pada 2 Februari 2018 sudah melalui prosedur yang benar dengan melalui Notaris PPAT Sofin Hadi. Jl. Wahid Hasyim Jepara.

Menimbang, bahwa Tergugat III telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, sebagai berikut :

1. Penjualan saudara Mustajab dengan saudara Sudarman tidak sah, karena saudara Sudarman tidak memenuhi kewajiban sebagai pembeli, saudara Sudarman ingkar janji.
2. Keterangan no 2 itu tidak benar, yang benar adalah tanah itu atas nama Mustajab.
3. Ya, itu benar. Tetapi pada bulan April 2017 saudara Sudarman tidak melunasi dan saudara Sudarman ingkar janji.
4. Pernyataan no 4 itu tidak benar, karena transaksi itu terjadi di desa Petekean rumah Ahmad Zainu tamam dan tidak ada Petinggi Desa Soan Lor.
5. Pernyataan no 5 itu tidak benar, karena saudara Sudarman tidak hanya melakukan pengurukan dan pengecoran jembatan tetapi juga melakukan pengrusakan antara lain penebangan pohon mangga dan diametemya kurang lebih 30 cm, menghilangkan batas-batas tanah. Semua perbuatan saudara Sudarman tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

Halaman 17 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pernyataan no 6 itu benar. Bapak Mustajab meninggal dunia.
7. Pernyataan no 7 itu tidak benar. Karena jual beli antara Bapak Mustajab dan saudara Sudarman tidak sah karna jatuh tempo pada bulan April 2017 saudara Sudarman tidak melunasi dan ingkar janji, sedangkan jual beli kami dengan saudra Mukhlis transaksi lewat kantor PPAT pada tanggal 2 Febuari 2018 adalah sah dan saudara Sudarman sudah diberitahu tentang jual beli kami dengan saudara Mukhlis lewat Notaris (Melalui telepon dan lewat WA) dan oleh Bapak petinggi lewat telepon.
8. Pernyataan no 8 tidak benar. Sebagaimana telah disebutkan pada poin no 7 itu artinya kami tidak melawan hukum.
9. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
10. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
11. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
12. Kami tidak melawan hukum karena transaksi kami dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
13. Transaksi Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman itu tidak sah karena saudara Sudarman tidak memenuhi kewajiban sebagai pembeli. Saudara Sudarman ingkar janji, Jadi kami mohon kepada Pengadilan tidak mengabulkan tuntutan dari saudara Sudarman.
14. Kami tidak melawan hukum karena kami transaksi jaul beli dengan saudara Muklis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar

Halaman 18 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa

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)



lewat kantor PPAT dan Notaris Sofian Hadi Jepara. Saudara Darman dengan adanya ingkar janji.

justru kamilah yang minta ganti rugi baru sebatas DP saudara Sudarman sudah berani melakukan perbuatan pengrusakan penebangan pohon mangga kurang lebih 30cm, pengurukan, menghilangkan batas-batas tanah hingga merugikan kami atas waktu, tenaga, pikiran, ketenangan, pencemaran nama baik keluarga kami ,dan menderita lahir batin hingga kerugian biaya oprasional transportasi di nilai 100 juta.

15. Kami tidak melawan hukum, karena kami transaksi dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 melalui prsedur yang benar lewat kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara. Saudara Sudarman tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena dia ingkar janji.

16. Keterangan no 16 itu tidak benar, karena jual beli Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman pada 20 Febuari 2017 itu tidak sah karena saudara Sudarman ingkar janji dan jual beli kami dengan Bapak Mukhlis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris dan di sahkan oleh PPAT Sofin Hadi Jepara. Justru kamilah yang sangat dirugikan atas perbuatan saudara Sudarman yang jual belinya ingkar janji mengakibatkan kerugian bagi kami.

17. Pernyataan no 17 itu tidak benar, karena jual beli kami dengan saudara Muklis pada 2 Febuari 2018 itu sah karena melalui kantor PPAT dan di sahkan oleh PPAT Sofin Hadi Jepara.

18. Jual beli saudara Mustajab dengan Sudarman itu tidak sah karena dia tidak bisa memenuhi tanggung jawab sebagai pembeli dan saudara Sudarman ingkar janji. Maka kami memohon laporan saudara Sudarman di tolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kami memohon dengan hormat kepada hakim ketua untuk tidak mengabulkan seluruh gugatan saudara Sudarman karena saudara Sudarman telah ingkar janji.
2. Jual beli Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman itu tidak sah, karena saudara Sudarman ingkar janji. Waktu transaksi yang ada hanya di saksikan Ahmad Zainu Tamam dan Abdul Basir di rumah Ahmad Zainu Tamam desa Petekehan, disitu tidak ada petinggi Soal Lor.
3. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 itu sah. Karena sudah melalui kantor PPAT dan Notaris.
4. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar. Karena sudah melalui kantor PPAT dan di sahkan oleh PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
5. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 tidak melawan hukum, kama jual bell kami melalui prosedur yang benar melalui kantor Notaris PPAT Sofin Hadi.SH. jl. Wahit Hasyim Jepara.
8. Saudara Mustajab tidak pernah beramanah kepada saudara Sudarman untuk membeli tanah tersebut. Bahkan saudara Mustajab sebelum terjadi transaksi dengan saudara Sudarman melarang kita berhubungan dengan saudara Sudarman, bahkan melarang tanah itu dibeli oleh saudara Sudarman. Adapun terjadi transaksi kepada saudara Sudarman, itu atas saran keluarga dengan tujuan memperbaiki keretakan antara Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman yang dulu terjadi keretakan.
6. Saudara Sudarman tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena dia ingkar janji.

Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa

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)



7. Kami tidak melawan hukum, karena transaksi kita dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar dengan melalui Notaris PPAT Sofin Hadi. Jl. Wahid Hasyim Jepara. Menimbang, bahwa Tergugat IV telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, sebagai berikut :

1. Penjualan saudara Mustajab dengan saudara Sudarman tidak sah, karena saudara Sudarman tidak memenuhi kewajiban sebagai pembeli, saudara Sudarman ingkar janji.
2. Keterangan no 2 itu tidak benar, yang benar adalah tanah itu atas nama Mustajab.
3. Ya, itu benar. Tetapi pada bulan April 2017 saudara Sudarman tidak melunasi dan saudara Sudarman ingkar janji.
4. Pernyataan no 4 itu tidak benar, karena transaksi itu terjadi di desa Petekean rumah Ahmad Zainu tamam dan tidak ada Petinggi Desa Soan Lor.
5. Pernyataan no 5 itu tidak benar, karena saudara Sudarman tidak hanya melakukan pengurukan dan pengecoran jembatan tetapi juga melakukan pengrusakan antara lain penebangan pohon mangga dan diametemya kurang lebih 30 cm, menghilangkan batas-batas tanah. Semua perbuatan saudara Sudarman tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
6. Pemyataan no 6 itu benar. Bapak Mustajab meninggal dunia.
7. Pernyataan no 7 itu tidak benar. Karena jual beli antara Bapak Mustajab dan saudara Sudarman tidak sah karna jatuh tempo pada bulan April 2017 saudara Sudarman tidak melunasi dan ingkar janji, sedangkan jual beli kami dengan saudra Mukhlis transaksi lewat kantor PPAT pada tanggal 2 Febuari 2018 adalah sah dan saudara Sudarman sudah diberitahu tentang jual beli kami dengan saudara Mukhlis lewat Notaris

Halaman 21 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



(Melalui telepon dan lewat WA) dan oleh Bapak petinggi lewat telepon.

8. Pernyataan no 8 tidak benar. Sebagaimana telah disebutkan pada poin no 7 itu artinya kami tidak melawan hukum.
9. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
10. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
11. Kami tidak melawan hukum karena kita transaksi jual beli dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
12. Kami tidak melawan hukum karena transaksi kami dengan Bapak Mukhlis pada tanggal 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.
13. Transaksi Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman itu tidak sah karena saudara Sudarman tidak memenuhi kewajiban sebagai pembeli. Saudara Sudarman ingkar janji, Jadi kami mohon kepada Pengadilan tidak mengabulkan tuntutan dari saudara Sudarman.
14. Kami tidak melawan hukum karena kami transaksi jual beli dengan saudara Muklis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar lewat kantor PPAT dan Notaris Sofian Hadi Jepara. Saudara Darman dengan adanya ingkar janji.
justru kamilah yang minta ganti rugi baru sebatas DP saudara Sudarman sudah berani melakukan perbuatan pengrusakan penebangan pohon mangga kurang lebih 30cm, pengurukan, menghilangkan batas-batas tanah hingga merugikan kami atas waktu, tenaga, pikiran, ketenangan, pencemaran nama baik keluarga kami ,dan menderita lahir batin hingga

Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



kerugian biaya oprasional transportasi di nilai 100 juta.

15. Kami tidak melawan hukum, karena kami transaksi dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 melalui prsedur yang benar lewat kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara. Saudara Sudarman tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena dia ingkar janji.

16. Keterangan no 16 itu tidak benar, karena jual beli Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman pada 20 Febuari 2017 itu tidak sah karena saudara Sudarman ingkar janji dan jual beli kami dengan Bapak Mukhlis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris dan di sahkan oleh PPAT Sofin Hadi Jepara. Justru kamilah yang sangat dirugikan atas perbuatan saudara Sudarman yang jual belinya ingkar janji mengakibatkan kerugian bagi kami.

17. Pernyataan no 17 itu tidak benar, karena jual beli kami dengan saudara Muklis pada 2 Febuari 2018 itu sah karena melalui kantor PPAT dan di sahkan oleh PPAT Sofin Hadi Jepara.

18. Jual beli saudara Mustajab dengan Sudarman itu tidak sah karena dia tidak bisa memenuhi tanggung jawab sebagai pembeli dan saudara Sudarman ingkar janji. Maka kami memohon laporan saudara Sudarman di tolak.

1. Kami memohon dengan hormat kepada hakim ketua untuk tidak mengabulkan seluruh gugatan saudara Sudarman karena saudara Sudarman telah ingkar janji.
2. Jual beli Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman itu tidak sah, karena saudara Sudarman ingkar janji. Waktu transaksi yang ada hanya di saksikan Ahmad Zainu Tamam dan Abdul Basir di rumah Ahmad Zainu Tamam desa Petekehan, disitu tidak ada petinggi Soal Lor.
3. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 itu sah.

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Karena sudah melalui kantor PPAT dan Notaris.

4. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar. Karena sudah melalui kantor PPAT dan di sahkan oleh PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara.

5. Jual beli kami dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 tidak melawan hukum, kama jual bell kami melalui prosedur yang benar melalui kantor Notaris PPAT Sofin Hadi.SH. jl. Wahit Hasyim Jepara.

Saudara Mustajab tidak pernah beramanah kepada saudara Sudarman untuk membeli tanah tersebut. Bahkan saudara Mustajab sebelum terjadi transaksi dengan saudara Sudarman melarang kita berhubungan dengan saudara Sudarman, bahkan melarang tanah itu dibeli oleh saudara Sudarman. Adapun terjadi transaksi kepada saudara Sudarman, itu atas saran kluarga dengan tujuan memperbaiki keretakan antara Bapak Mustajab dengan saudara Sudarman yang dulu terjadi keretakan.

6. Saudara Sudarman tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena dia ingkar janji.

7. Kami tidak melawan hukum, karena transaksi kita dengan saudara Mukhlis pada 2 Febuari 2018 sudah melalui prosedur yang benar dengan melalui Notaris PPAT Sofin Hadi. Jl. Wahid Hasyim Jepara.

Menimbang, bahwa Tergugat V telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi:

- Bahwa Tergugat.V menolak secara tegas dalil - dalil dalam Gugatan Penggugat, Maka Tergugat.V akan mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

a) Kewenangan mengadili,



- Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini karena Posita dan Petitum dari Penggugat adalah terkait tentang permasalahan harta peninggalan seseorang yang beragama Islam yang telah meninggal dunia, serta pembagian harta waris atas tanah "Obyek Sengketa", maka yang berhak dan berwenang mengadili perkara ini adalah Kewenangan Penuh Pengadilan Agama atau Yurisdiksi dari Pengadilan Agama,
- b) Gugatan Tidak cermat/Kabur (Obscuur Libel).
- Bahwa Posita artinya cerita tentang duduk perkaranya atau masalahnya, maka dalam hal ini menyusun Posita yang baik harus tunduk pada kaidah ilmiah yaitu sistematis, logis dan obyektif, sehingga apabila Posita gugatan tidak sistematis, tidak runtut bahkan bertentangan satu sama lainnya dapat membuat gugatan dikualifikasikan sebagai Gugatan Tidak Cermat/Kabur (Obscuur Libel).
- Bahwa Posita dari Penggugat pada angka.2 (dua) adalah tidak jelas dan tidak cermat atau kabur (Obscuur Libel) karena tidak sesuai dengan fakta hukumnya dan membelokkan perkara secara sepihak.
- Bahwa Gugatan Penggugat adalah saling bertentangan (Kontradiksi) dengan fakta fakta atau keadaan yang sebenarnya, bahkan telah membelokkan permasalahan secara sepihak tanpa dasar hukum yang jelas, yang lebih khususnya adalah tentang "Tahun terjadinya perjanjian" pada Petitum angka.1 (satu) dengan Petitum angka.5 (lima) adalah bertentangan (Kontradiksi) atau Tidak Cermat/Kabur (Obscuur Libel) sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.

Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



- Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan tidak cermat/kabur (obscuur libel) dalam menjelaskan fakta-fakta atau keadaan yang sebenarnya, karena antara Posita dengan Petitum tidak runtut dan tidak nyambung, bahkan saling bertentangan (Kontradiksi) dan saling berdiri sendiri sehingga menyebabkan gugatan Penggugat tidak cermat/kabur (Obscuur Libel), sehingga gugatan Penggugat harus ditolak,
- Bahwa Gugatan Penggugat sangat tidak cermat/Kabur (Obscuur Libel) dalam menjelaskan Fakta atau keadaan yang sebenarnya, dan Penggugat hanya menggunakan dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum sehingga sangat merugikan Tergugat.V sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.
- Bahwa Gugatan Penggugat sangat tidak cermat/Kabur (Obscuur Libel) yaitu halnya menyatakan Perbuatan melawan Hukum (PMH) tapi didalam POSITA tidak ada penjelasan apapun secara rinci atau sistematis tentang dimana adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH), Karena dalam dalil dalilnya tersebut hanya menyatakan bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), padahal Jual beli apapun alasannya tetap sah dan berkekuatan hukum selama para pihak yaitu Pihak Penjual atau Pihak Pembeli tidak membatalkan Jual-beli tersebut, namun Penggugat didalam PETITUM meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Jual Beli yang dilakukan oleh Pihak Tergugat.I sampai dengan Tergugat.IV kepada Pihak Tergugat.V. adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dalam hal ini adalah

Halaman 26 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



merupakan sesuatu kesalahan yang sangat mendasar, Maka gugatan dari Penggugat tersebut harus ditolak,

- Bahwa Gugatan Penggugat sangat Tidak Cermat/Kabur (Obscuur Libel) dalam menguraikan atau menjelaskan duduk perkaranya tentang "Obyek Sengketa", karena di dalam Posita dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mana yang dimaksudkan oleh Penggugat sebagai "Tindakan" menyebabkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga hal ini menunjukkan bahwa Penggugat hanya membuat gugatan secara mengada-ada tanpa dasar hukum yang jelas sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Tidak Cermat/Kabur (Obscuur Libel), sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.

c) Gugatan ERROR IN PERSONA (salah alamat).

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam hal ini ERROR IN PERSONA (salah alamat) karena gugatan Penggugat tidak menjelaskan fakta secara rinci tentang asal usul yang jelas dan pasti terkait atas "Obyek Sengketa" yang menyebabkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan Penggugat belum mempunyai Hak yang jelas atas "Obyek Sengketa", apabila Jual-Beli yang dilakukan oleh Tergugat.V. tersebut dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah ERROR IN PERSONA (salah alamat), maka Gugatan Penggugat harus ditolak.
- Bahwa berdasar fakta fakta hukum yang ada seharusnya Penggugat mengajukan Permohonan Menetapkan Haknya terlebih dahulu atas "Obyek Sengketa", sebelum mengajukan gugatan perkara ini, sehingga gugatan dari Penggugat adalah

Halaman 27 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Salah/Keliru maka menyebabkan gugatan dari Penggugat "Salah alamat".

- Bahwa gugatan dari Penggugat adalah salah alamat karena Tergugat.V adalah bukan pemilik Koperasi, karena sifat Koperasi adalah badan hukum dan milik bersama/anggota berdasarkan rapat anggota, dan Penggugat telah memaksakan kehendaknya tanpa dasar hukum yang jelas dengan menjadikan Tergugat.V. sebagai pihak dalam perkara ini sehingga gugatan dari Penggugat adalah Salah/Keliru maka menyebabkan gugatan dari Penggugat Penggugat "Salah alamat"
- d) Dasar Gugatan tidak sempurna.
 - Bahwa dasar gugatan dari Penggugat untuk mengajukan perkara ini ke Pengadilan tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah tidak jelas, bahkan dalil-dalil Penggugat sangat keliru dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, karena:
 - a) Bahwa Penggugat telah memaksakan kehendaknya dengan meminta Tergugat.V untuk bertanggung jawab atas kesalahan yang tidak jelas dan tidak berdasar hukum.
 - b) Bahwa dalam proses Jual Bell tanah tersebut tidak ada pihak yang keberatan atau menghalang-halangi atas jual bell tanah tersebut, bahkan jual beli yang telah dilakukan telah diketahui oleh Penggugat, karena Penggugat telah diberitahu dan dihubungi oleh Notaris,
 - Bahwa dalam Pembangunan Kantor Koperasi Al Ikhlas tersebut tidak ada yang keberatan atau menghalang - halangi, namun

Halaman 28 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



tanpa adanya dasar atau alasan yang jelas, kemudian tiba-tiba Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jepara,

e) Kurang Subyek atau Kurang Pihak,

- Bahwa Gugatan dari Penggugat dalam hal ini adalah Kurang Subyek atau Kurang Pihak, karena Penggugat memperlakukan adanya Jual-Beli yang dilakukan oleh Tergugat.I. sampai dengan Tergugat.IV kepada Tergugat.V atas tanah "Obyek Sengketa", maka seharusnya Pihak Pejabat/Kepala Desa dan Pihak Camat serta Pihak Notaris/PPAT dan pihak PT.Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Jepara serta seluruh ahli waris adalah wajib turut serta ditarik sebagai pihak dalam gugatan/perkara ini.

f) Dasar Gugatan tidak sempurna,

- Bahwa gugatan dari Penggugat adalah tidak berdasar hukum dan tidak menjelaskan secara rinci serta sistematis sehingga gugatan Penggugat sangat sangat merugikan Tergugat.V baik secara materiil maupun secara Immateriil, maka gugatan Penggugat harus ditolak.

- Bahwa kedudukan hukum Penggugat atas tanah atau "Obyek Sengketa", adalah tidak jelas, karena Penggugat baru melakukan tindakan hukum berupa "Pembayaran Uang Muka" sehingga Uang Muka belum masuk dalam ranah sah nya jual beli atas "Obyek Sengketa", bahkan Penggugat belum melakukan pelunasannya hingga Penjual atau pemilik tanah (Mustajab) meninggal dunia, maka karena salah satu pihak yaitu Penjual telah meninggal dunia selanjutnya menurut hukum perikatan berdasar Uang Muka tersebut adalah gugur atau batal demi hukum.

Halaman 29 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



B. Dalam Pokok Perkara (Kompensi) :

1. Bahwa segala uraian dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap terbaca, termuat dan termasuk serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini,
2. Bahwa Tergugat.V. menolak secara tegas semua dalil-dalil dari Penggugat, karena tidak sesuai fakta atau keadaan yang sebenarnya,
3. Bahwa Tergugat.V. menyatakan menolak dalil-dalil atau keterangan-keterangan dari Penggugat tersebut, karena tidak ada kaitannya atau tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat.V. (Terkait kejelasan formilnya kita uji dan teliti lagi dalam acara Pembuktian Perkara),
4. Bahwa Tergugat.V. menyatakan menolak dengan tegas dalil dari Penggugat pada posita angka.2 (dua) karena penjelasan terkait asal usul atas "Obyek Sengketa" adalah tidak jelas.
5. Bahwa Tergugat.V. menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil dari Penggugat pada posita angka.3 (tiga) s/d angka.6 (enam) karena Penggugat baru melakukan tindakan hukum berupa : "Pembayaran Uang Muka" sehingga Hak dari Penggugat atas tanah sengketa adalah tidak jelas/Kabur,
6. Bahwa Tergugat.V. menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil dan keterangan dari Penggugat pada Posita angka.7 (tujuh) s/d angka.11 (sebelas), karena telah membelokkan permasalahan secara sepihak dan tidak jelas/kabur, bahkan Penggugat seolah-olah memaksa Tergugat.V. untuk berpikir dan menafsirkan perkara secara sendiri sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.
7. Bahwa Tergugat.V. menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil dari Penggugat pada Posita angka.12 (dua belas), karena tidak sesuai dengan fakta-fakta yang sebenarnya, bahkan fakta hukumnya adalah pada saat Tergugat.V. melakukan Pembangunan Kantor Koperasi

Halaman 30 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



"KSU - AL IKHLAS" tersebut, tidak ada pihak manapun yang keberatan atau menghalang-halangi, sehingga dasar gugatan Penggugat harus ditolak.

8. Bahwa Tergugat.V. menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil dari Penggugat pada posita angka. angka.13 (tiga belas) s/d angka.15 (lima belas), karena Hak Penggugat atas tanah sengketa waris adalah tidak jelas dan tidak berdasar hukum.

9. Bahwa Tergugat.V, menyatakan menolak dalil-dalil dan keterangan dari Penggugat pada angka.16 (enam belas) s/d angka.18 (delapan belas), Karena :

- a) Bahwa Fakta Hukumnya : Berdasar Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997, pasal 32, ayat (1), berbunyi : "Sertifikat merupakan Surat Tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data Fisik dan data Yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan", sehingga Gugatan Penggugat harus ditolak,
- b) Bahwa Fakta Hukumnya : Sertifikat Hak milik (SHM), Nomor 584, atas nama Mustajab adalah Sah dan berkekuatan hukum, sebab selama Mustajab (alm) masih hidup tidak pernah ada masalah atas obyek sengketa tersebut, bahkan Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan dalam bentuk apapun atas obyek sengketa tersebut,

10. Bahwa Tergugat.V. menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah adalah tidak melanggar hukum dan sah serta kuat, karena kepemilikan tanah sudah diperoleh atas dasar jual beli yang sah sesuai hukum yang berlaku, sehingga "Obyek Sengketa" tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun atau pihak manapun, termasuk Penggugat tersebut,

Halaman 31 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



11. Bahwa Tergugat.V. menyatakan menolak dalil-dalil dan keterangan dari Penggugat karena Penggugat hanya menggunakan dalil dari yang tidak beralasan dan tidak berdasar Hukum, dan Penggugat telah beritikad buruk sehingga akan kami tegaskan dalam gugat balik (Rekonpensi).

C. Dalam Gugat Balik Rekonpensi) :

1. Bahwa untuk mudahnya Penggugat selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi sedangkan Tergugat.V. selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi,
2. Bahwa apa yang tertulis dalam Bab dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara (Konpensi) mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Bab Gugat balik (Rekonpensi) ini,
3. Bahwa selama Mustajab (alm) masih hidup tidak pernah ada masalah atas obyek sengketa tersebut, bahkan Penggugat tidak pernah mengajukan gugatan atau keberatan dalam bentuk apapun atas obyek sengketa, berupa :

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 584, dengan luas kurang lebih : 93 M2 dahulu terletak di Desa Sowan Lor, Rt.12/Rw.04, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara dan atas nama Mustajab, dengan Batas-Batas:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Bugel Pecangaan,
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Ahmad,
- Sebelah Barat : Rumah Bapak Sahli,
- Sebelah Timur : Tanah Bapak Sudarman,

Selanjutnya mohon disebut sebagai "OBYEK SENGKETA"

4. Bahwa selama Mustajab (alm) masih hidup atau seiring berjalannya waktu tidak ada masalah apapun atas tanah "OBYEK SENGKETA", bahkan Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atau gugatan



dalam bentuk apapun atas obyek sengketa, Namun setelah Mustajab (alm) meninggal dunia, tiba-tiba Penggugat/Tergugat Rekonpensi mengajukan keberatan dan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jepara,

5. Bahwa dengan adanya gugatan ini, maka Tergugat.V./Penggugat Rekonpensi sebagai Pembeli telah kehilangan ketenangan karena tidak bisa konsentrasi dalam mencari nafkah dan merasa dipermalukan serta telah dirusak nama baiknya di lingkungan tempat tinggalnya serta dihadapan masyarakat pada umum dilingkungannya,
6. Bahwa Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah beritikad buruk dengan mengusik ketenangan dad Tergugat.V./Penggugat Rekonpensi tersebut karena obyek sengketa telah diperoleh secara SAH dengan cara membeli atau telah diperoleh menurut hukum yang berlaku, Namun tanpa alasan yang jelas, tiba-tiba Penggugat/Tergugat Rekonpensi mengusik ketenangan Tergugat.V./Penggugat Rekonpensi secara melawan hukum, maka demi menjunjung tinggi rasa keadilan maka fakta hukumnya harus diangkat dan dibuka didalam persidangan,
7. Bahwa berdasarkan uraian diatas jelaslah, siapa sebenarnya yang telah beritikad buruk yang mengusik "OBYEK SENGKETA" yaitu Penggugat/Tergugat Rekonpensi sehingga Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH),
8. Bahwa Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah nyata - nyata melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, sehingga Tergugat.V./Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan dengan adanya gugatan ini, terkait apa yang diajukan Tergugat Rekonpensi mengenai tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil dengan total sebesar

Halaman 33 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Rp.2.190.000.000,- dua milyar seratus sembilan puluh juta rupiah) adalah mengada-ada dan tidak beralasan.

9. Bahwa secara yuridis Tergugat.V./Penggugat Rekonpensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi, maka tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil dengan total sebesar Rp.2.190.000.000,- (dua milyar seratus sembilan puluh juta rupiah) yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi adalah tidak beralasan maka sepatutnya gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi di tolak atau setidak - tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima,

10. Bahwa Tergugat.V./Penggugat Rekonpensi adalah pihak yang sangat dirugikan baik kerugian materiil maupun immateriil :

· Kerugian Materiil :

Bahwa Biaya kerugian untuk mengikuti proses perkara atau sidang-sidang ke Pengadilan Negeri Jepara di Jepara adalah sangat menyita waktu, Biaya Operasional dan transport serta biaya lain-lain, yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

· Kerugian immateriil

Bahwa Tergugat.V./Penggugat Rekonpensi akibat dari gugatan ini telah dirugikan, karena kehilangan ketenangannya dan tidak bisa konsentrasi dalam mencari nafkah serta telah digugat tanpa alasan yang jelas bahkan merasa dipermalukan dan telah dirusak nama baiknya dilingkungan tempat tinggalnya serta dihadapan masyarakat dilingkungannya pada umumnya dan telah menderita lahir dan batin, jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).



Sehingga keseluruhan kerugian materiil dan imateriii yang di derita oleh Tergugat.V./Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah).

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang atau hukum yang berlaku, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk berkenan memberikan putusan, dengan mengabulkan seluruh Gugat Balik Penggugat Rekonpensi,

Berdasarkan kenyataan-kenyataan seperti tersebut diatas, Tergugat.V. atau Penggugat Rekonpensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara di Jepara, yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

A. Dalam Eksepsi,

- a. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat.V, untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara (Konpensi),

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau sefidak - tidaknya tidak dapat ditenma.

C. Dalam Gugat Balik (Rekonpensi),

- Menerima dan mengabulkan Gugat Balik (Rekonpensi) dari Penggugat Rekonpensi untuk keseluruhannya.
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini.
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi (Penggugat) telah beritikad buruk karena telah mengajukan gugatan terkait "Obyek Sengketa" tanpa dasar hukum yang jelas,



- Menyatakan Tergugat Rekonpensi (Penggugat) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
 - Menyatakan sah jual belinya, karena Para ahli waris dari Bpk.Mustajab (alm) yaitu Tergugat.I s/d Tergugat.IV tersebut, masing-masing pihak telah mendapatkan haknya secara penuh pada saat jual-beli sehingga tidak bisa lagi saling ganggu gugat,
 - Menghukum Tergugat Rekonpensi (Penggugat) untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi (Tergugat.V), yaitu:
 - Kerugian Materilil :
Bahwa Biaya kerugian untuk mengikuti proses perkara atau sidang-sidang ke Pengadilan Negeri Jepara di Jepara adalah sangat menyita waktu, Biaya Operasional dan transport serta biaya lain-lain, yaitu sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).
 - Kerugian immateriil
Bahwa Penggugat Rekonpensi (Tergugat.V), akibat dari gugatan ini telah kehilangan ketenangannya karena tidak bisa konsentrasi dalam mencari nafkah dan telah digugat tanpa alasan yang jelas serta merasa dipermalukan, bahkan telah dirusak nama baiknya dilingkungan tempat tinggalnya serta dihadapan masyarakat dilingkungannya pada umumnya dan menderita lahir dan batin, jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Sehingga keseluruhan kerugian materilil dan imateriil yang di derita oleh Penggugat Rekonpensi (Tergugat.V), adalah sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah).
- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara ini.

Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding dan Kasasi.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

D. Dalam Eksepsi, Dalam Pokok Perkara (Konpensi) dan Dalam Gugat Balik (Rekonpensi)

- Menghukum kepada Penggugat / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

ATAU

SUBSIDAIR

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat pada repliknya tanggal 7 Januari 2019 menyatakan tidak mengajukan tangkisan atas jawaban Tergugat I, II, III dan IV dengan alasan dalam repliknya karena dalam jawaban Tergugat I, II, III dan Tergugat IV mengajukan Eksepsi, namun Tergugat I, II, III dan Tergugat IV tidak menyebutkan secara rinci, gugatan mana yang di eksepsi oleh Tergugat I, II, III dan Tergugat IV, sehingga Penggugat tidak akan menanggapi Eksepsi (keberatan) yang diajukan oleh Tergugat I, II, III dan Tergugat IV, dan mohon oleh karenanya supaya mejelis hakim menolak segala eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III dan IV untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan Tergugat V telah mengemukakan bahwa:

a. MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa alasan dan dalil Tergugat V yang menyatakan tentang Kopetensi Absolut dalam perkara ini adalah hanya alasan yang tidak berdasarkan hukum dan tidak memahami tentang isi gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, karena Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Jepara, bukanlah pembagian harta

Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



waris atas tanah obyek sengketa, melainkan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sehingga gugatan Penggugat sudah sesuai dengan UU No 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Sehingga Pengadilan Negeri Jepara berhak dan berwenang, memeriksa dan memumutus perkara dalam hukum Pidana (Umum dan khusus) dan Perdata.

- b. GUGATAN TIDAK CERMAT/KABUR (Abcuur Libel).
- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat V, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak cermat /kabur, kecuali apa yang telah diakui kebenarannya oleh Penggugat.
 - Bahwa Gugatan Penggugat yang disampaikan dalam Gugatannya tertanggal 7 Nopember 2018, sudah jelas dan sistimastik, runtut dan tidak bertentangan satu sama lain, baik dalam posita gugatan maupun dalam petitumnya, serta sudah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, oleh karenanya eksepsi Tergugat V haruslah ditolak.
 - Bahwa gugatan penggugat dalam posita angka 2 (dua) sudah sangat jelas, dan cermat, karena telah menyebutkan secara lengkap obyek sengketa baik Nomor Sertifikat, luas, letak dan batas-batasnya, kalau Tergugat V, menyatakan tidak sesuai dengan fakta hukumnya dan membelokan perkara secara sepihak, justru hal yang sangat mengada dan kontra produktif dalam Gugatan Rekopensi yang disampaikan oleh Tergugat V dalam posita angka 3, yang menyatakan dan mengakui bahwa obyek yang disengketakan adalah tanah yang tertuang dalam Sertipikat HM No. 584 dengan luas 93 M2, atas nama Mustajab terletak di Desa Sowan Lor RT 012 RW 004, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Jl. Raya Bugel-Pecangaan

Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



- Sebelah selatan : Rumah bapak Ahmad
- Sebelah barat : Rumah bapak Sahli
- Sebelah timur : Tanah bapak Sudarman.
- Bahwa Kalau Tergugat V, mendalihkan Gugatan Penggugat saling bertentangan (kontradiksi) dst..... khususnya pada Pettitum angka 1 (satu), tidak perlu ditanggapi, karena dalam Pettitum angka 1 (satu) dalam gugatan Penggugat menyatakan dan memohon untuk mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, demikian juga dalam Pettitum angka 5 (lima) sudah sangat jelas apa yang diminta oleh Penggugat, oleh karenanya eksepsi Tergugat V haruslah ditolak.
- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat V pada alinea 4, halaman 2, yang menyebutkan bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas..... dst..... karena gugatan Penggugat telah secara nyata dan secara jelas menjelaskan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, sehingga sudah sesuai apa yang didalihkan dalam posita, dan apa yang diminta dalam pettitum, oleh karenanya eksepsi tergugat V haruslah ditolak.
- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat V pada alinea 1, halaman 3, yang menyatakan gugatan Penggugat sangat tidak cermat/kabur dalam penjelasan fakta atau keadaan yang sebenarnya dst..... hal ini tidak perlu ditanggapi karena hanya jawaban yang diulang-ulang pada alinea terdahulu, oleh karenanya eksepsi tergugat V haruslah ditolak.
- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat V pada alinea 2, halaman 3, yang mendalihkan bahwa hanya mendalihkan hanya menyatakan perbuatan melawan hukum, dst..... Hal ini tidaklah benar karena gugatan Penggugat sudah sangat jelas tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah dituangkan dalam

Halaman 39 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



posita gugatan angka 7 (tujuh) sampai dengan angka 11 (sebelas), oleh karenanya eksepsi tergugat V haruslah ditolak.

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat pada alinea 3, halaman 3, yang menyatakan bahwa Penggugat tidak secara rinci mana yang dimaksud oleh Penggugat sebagai tindakan yang menyebabkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dst..... adalah hal yang sangat keliru, karena Penggugat telah secara cermat dan teliti dalam gugatannya sebagaimana posita angka 11 (sebelas). Oleh karenanya Eksepsi Tergugat V haruslah ditolak.

c. GUGATAN ERROR IN PERSONA (salah alamat).

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidaklah Gugatan yang error in persona, karena telah dengan rinci dan jelas bahwa obyek sengketa yang dijual kepada Tergugat V oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, bukan hak milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melainkan hak milik Mustajab yang telah dijual kepada Penggugat, saat saudara MUSTAJAB masih hidup dan sadar, sebagaimana Surat Pernyataan Jual beli yang dibuat oleh Mustajab dan Penggugat pada tanggal 20 Februari 2017, yang telah diketahui dan cap dinas oleh Petinggi desa Sowan Lor, yang mana Tergugat I dan Tergugat II, (selaku ahli waris) ikut menyaksikan dan membubuhkan tanda tangan dalam pernyataan jual beli tersebut, saat dilakukan jual beli antara Mustajab dan Penggugat, status saudara Mustajab duda tanpa anak, dan selaku Tergugat V tahu persis bahwa obyek sengketa yang dibeli masih ada hak orang lain (Penggugat) karena telah memberikan uang muka sebagai kesepakatan dan etikat baik untuk membeli tanah obyek sengketa tersebut, sehingga atas terjadinya jual beli antara para Tergugat telah melanggar hak-hak

Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



orang lain (Perbuatan Melawan Hukum), oleh karenanya eksepsi Tergugat V haruslah ditolak.

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat V, pada alinea 1 halaman 4, karena sudah masuk ke pokok perkara, sehingga Penggugat tidak akan menanggapi, dan tetap perpegang teguh pada gugatannya dan akan dibuktikan dalam persidangan berikutnya, oleh karenanya Eksepsi Tergugat haruslah ditolak.
- Bahwa penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat V, pada alinea 2 halaman 4, yang menyatakan Tergugat V bukanlah pemilik Koperasi dst..... hal ini perlu kami jelaskan bahwa, gugatan Penggugat tidak salah alamat karena dalam gugatan Penggugat sudah dengan jelas bahwa yang melakukan pembelian atas obyek sengketa adalah Tergugat V sendiri yang notabene adalah Pimpinan KSU AL IKLAS, oleh karenanya Eksepsi Tergugat haruslah ditolak.

d. DASAR GUGATAN TIDAK SEMPURNA

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat pada huruf d, alinea 1, yang menyebutkan Penggugat dalam mengajukan gugatan PMH adalah tidak jelas, bahkan dalil-dalil dst..... dalam hal ini perlu kami jelaskan bahwa gugatan penggugat sudah sangat tepat dan benar, karena telah menguraikan secara cermat dan teliti baik dalam posita maupun petitum, walaupun dalam alinea 1 huruf b menyatakan bahwa jual beli tersebut tidak ada pihak yang keberatan atau menghalang-halangi jual beli tersebut adalah tidak benar, karena senyatanya ada pihak lain yang keberatan atas proses dan pelaksanaan jual beli tersebut, yaitu Penggugat, karena Penggugat telah merasa membayar uang muka untuk jual beli tersebut, walaupun sebelum waktu pelunasan pembayaran Penjual (MUSTAJAB) meninggal dunia itu mestinya selaku Pembeli minta menyelesaikan

Halaman 41 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



atau setidaknya-tidaknya minta kepada para Ahli waris (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV), untuk menyelesaikan terlebih dahulu permasalahannya dengan Penggugat selaku orang yang terlebih dahulu membeli, oleh karenanya Eksepsi Tergugat haruslah ditolak.

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat V pada huruf d alinea 2, yang menyatakan bahwa dalam Pembangunan Kantor Koperasi Al Iklas tidak ada yang keberatan atau menghalangi adalah tidak benar, karena saat pelaksanaan pembangunan Penggugat baik lewat saudara-saudara bahkan lewat telepon telah mengingatkan, demikian juga lewat pamong saat pelaksanaan Pembangunan sudah diingatkan untuk dihentikan, karena tanah tersebut telah terlebih dahulu dibeli oleh Penggugat dan sudah memberikan uang muka, namun demikian Tergugat tidak pernah mengindahkannya dan pembangunan tetap dilanjutkan, oleh karenanya Eksepsi Tergugat V haruslah ditolak.

e. GUGATAN KURANG SUBYEK atau KURANG PIHAK.

- Bahwa Penggugat dengan tegas menolak Eksepsi Tergugat pada huruf e, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang subyek atau kurang pihak, karena Gugatan Penggugat sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku, karena jual beli yang dilakukan antara Tergugat V dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tergugat IV, adalah telah cacat hukum karena jual beli tersebut telah melanggar hak orang lain, walaupun sudah mendatangi Notaris (Sofin Hadi), namun senyatanya belum pernah terjadi jual beli secara sah dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akte Tanah, karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, yang mengaku sebagai ahli waris MUSTAJAB, secara formil tidak bisa memenuhi syarat-syarat

Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



sebagai penjual, hal ini akan Penggugat buktikan di persidangan berikutnya, oleh karenanya Eksepsi Tergugat V haruslah ditolak.

f. DASAR GUGATAN TIDAK SEMPURNA :

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan dalam Eksepsi Tergugat V pada huruf f, alinea 1, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan, dst..... Karena gugatan Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Perbuatan Melawan Hukum, (vide Pasal 1365 KUHPerdara), oleh karenanya Eksepsi Tergugat V haruslah ditolak.
- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan dalam Eksepsi Tergugat V pada huruf f, alinea 2, yang menyatakan bahwa kedudukan hukum Penggugat atas tanah obyek sengketa tidak jelas, adalah tidak benar dan keliru, karena kedudukan Penggugat sudah sangat jelas atas obyek sengketa tersebut, yaitu sebagai Pembeli atas tanah Obyek sengketa yang dijual oleh saudara MUSTAJAB, sebagaimana perjanjian jual beli tanggal 20 Februari 2017, kalau sebelum batas waktu pelunasan Pemilik tanah (Mustajab) meninggal dunia, itu bukanlah kesalahan Penggugat, karena hidup dan matinya seseorang tidak ada yang tahu, sehingga Para Tergugat yang mengaku ahli waris almarhum MUSTAJAB sebelum melakukan jual beli atas tanah peninggalan almarhum MUSTAJAB seharusnya menyelesaikan terlebih dahulu dengan Penggugat selaku pembeli terdahulu, oleh karenanya Eksepsi Tergugat V haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karenanya Penggugat mohon supaya kepada majelis hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi Tergugat V dan menyatakan Pengadilan Negeri Jepara berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 43 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I,II, III, IV dan V telah pula mengajukan dupliknya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat V menyangkut kompetensi absolut telah dijatuhkan putusan sela pada hari Senin, tanggal 21 Januari 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak eksepsi menyangkut kompetensi absolut dari Tergugat V;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jepara berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa.;
- Menetapkan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa.;
- Menetapkan menanggung biaya perkara yang timbul dalam perkara sampai putusan akhir perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembuktian yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), No : 6401061105720001, atas nama Sudarman, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan, Sdr. Mustajab telah menjual tanah kepada Sudarman, yang selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi kuitansi, telah terima dari Sudarman, sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran uang muka jual beli tanah, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan, yang dikeluarkan oleh Notaris-PPAT Sofin Hadi, SH., bertanggal 3 Januari 2019, yang selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi kuitansi, telah terima dari Sudarman, sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran DP pekerjaan pengurukan tanah dan pengecoran saluran, yang selanjutnya diberi tanda P-5;

Halaman 44 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



6. Fotokopi kuitansi, telah terima dari Sudarman, sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pekerjaan pengurukan tanah dan pengecoran saluran, yang selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kematian, No. 470/XII/2018, yang menerangkan Mustajab, telah meninggal dunia, yang selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa fotokopi tersebut di atas, setelah diteliti terdapat kecocokan dengan aslinya dan diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, II, III dan IV dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 584, Desa Sowan Lor, Kecamatan Kedung, yang selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, T4-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Warisan dari para ahli waris almarhum Mustajab, yang selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, T4-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB), nama wajib pajak Siti Zulaikhah (selaku ahli waris), yang selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, T4-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, nama wajib pajak Mustajab, yang selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, T4-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Kematian, No. 471.3/07/2018, atas nama Mustajab, yang selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, T4-5;

Menimbang, bahwa fotokopi tersebut di atas, setelah diteliti terdapat telah diberi meterai cukup namun semuanya merupakan fotokopi dari fotokopi; Menimbang, bahwa dipersidangan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat V dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa:



1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 584, Desa Sowan Lor, Kecamatan Kedung, yang selanjutnya diberi tanda T.V-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2018, nama wajib pajak Mustajab, yang selanjutnya diberi tanda T.V-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2019, nama wajib pajak Mustajab, yang selanjutnya diberi tanda T.V-3;
4. Fotokopi Surat Kematian, atas nama Mustajab, bertanggal Jepara, 6 Pebruari 2018, yang selanjutnya diberi tanda T.V-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Warisan dari para ahli waris almarhum Mustajab, yang selanjutnya diberi tanda T.V-5;
6. Fotokopi Surat Kematian, atas nama Abdul Basir, No. 473/107/2018, bertanggal Jepara, 24 Juli 2018, yang selanjutnya diberi tanda T.V-6;
7. Fotokopi Surat Kematian, atas nama Abdul Basir, No. 473/107/2018, bertanggal Jepara, 24 Juli 2018, yang selanjutnya diberi tanda T.V-7;
8. Fotokopi kwintansi Bp Muklis, uang sejumlah dua ratus dua puluh juta rupiah, untuk pembayaran pembelian sebidang tanah HM 584/ Sowan Lor, seluas 93 M2, atas nama Mustajab, yang selanjutnya diberi tanda T.V-8;
9. Fotokopi Foto, yang selanjutnya diberi tanda T.V-9;
10. Fotokopi Cover Note, Nomor 344/III/NOT/2018, yang dikeluarkan oleh Notaris-PPAT, Sofin Hadi, SH., bertanggal Jepara, 28 Maret 2018, yang selanjutnya diberi tanda T.V-10;
11. Fotokopi Akad Pembiayaan Mikro berdasarkan prinsip Murabahah, No. 20/092/MUR/550, yang selanjutnya diberi tanda T.V-11;
12. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa, Nomor 03, yang selanjutnya diberi tanda T.V-12;

Halaman 46 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Menimbang, bahwa fotokopi tersebut di atas, setelah diteliti terdapat kecocokan dengan aslinya dan diberi meterai cukup, kecuali surat bukti bertanda T.V-1, T.V-2, T.V-4, T.V-5, T.V-6, T.V-7, T.V-9, T.V-10, T.V-11 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah:

1. Saksi Hariyanto

- Bahwa saksi mengenal almarhum Sdr. Mustajab, sejak saksi menjabat sebagai Kepala Desa/ Petinggi;
- Bahwa almarhum Sdr. Mustajab memiliki sebidang tanah pekarangan yang terletak di RT12 RW04 Desa Sowan Lor, yang luasnya tanah kurang lebih 93 M²;
- Bahwa tanah pekarangan tersebut berada di Desa Sowan Lor, tepatnya di Jl. Raya Pecangaan Bugel, dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan;
 - Selatan : Sdr. Ahmad;
 - Barat : Sdr. Sahli;
 - Timur : Sdr. Sudarman;
- Bahwa tanah pekarangan oleh almarhum Sdr. Mustajab semasa hidupnya telah dijual kepada Penggugat (Sdr. Sudarman) dengan cara memberi *DP (down payment)*;
- Bahwa selanjutnya Penggugat (Sdr. Sudarman) datang ke kantor desa untuk meminta saksi bertandatangan surat kesepakatan supaya mengetahui proses pemberian *DP* tersebut;
- Bahwa kesepakatan harga tanah pekarangan tersebut adalah sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dengan *DP*

Halaman 47 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dengan surat kesepakatan tertanggal 20 Pebruari 2017;

- Bahwa saat jual beli dengan Sdr. Mustajab masih hidup;
- Bahwa surat kesepakatan tersebut telah bermaterai dan ditandatangani oleh Sdr. Mustajab, Penggugat (Sudarman) dan 2 (dua) orang saksi, yang salah satunya Tergugat I (Sdr. Abdul Basir);
- Bahwa belum ada peralihan sertifikat tanah pekarangan tersebut setelah pemberian DP;
- Bahwa setelah pembayaran DP, Sdr. Penggugat (Sdr. Sudarman) melakukan pengurukan tanah dan membuat jembatan pada tanah pekarangan tersebut;
- Bahwa pembelian tanah pekarangan tersebut sampai dengan sekarang belum dilunasi oleh Penggugat (Sdr. Sudarman);
- Bahwa seingat saksi pelunasan disepakati dilakukan pada bulan April 2017 atau sekitar 1 (satu) tahun dari pemberian DP sebagaimana surat bukti bertanda P-2;
- Bahwa sekira tahunnya 2017, yang tidak terlalu lama dari pemberian DP Sdr. Mustajab meninggal dunia;
- Bahwa tanah pekarangan tersebut sekarang yang menguasai adalah Koperasi Al Ikhlas yang di atasnya telah ada bangunan;
- Bahwa setelah ada permasalahan terhadap tanah pekarangan tersebut, saksi melalui Sdr. Sukadar selaku kamituwo pada wilayah tersebut untuk menyampaikan kepada pemiliknya, namun karena pemiliknya tidak berada ditempat kemudian menyampaikan kepada para pekerja supaya menghentikan pembangunannya sampai urusan selesai, namun pembangunan tersebut tetap berjalan;
- Bahwa saksi mengambil langkah untuk meminta kegiatan pembangunan dihentikan karena setelah Tergugat I (Sdr. Abdul Basir) menjelaskan bila

Halaman 48 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



tanah tersebut telah dijual kepada pihak koperasi Al Ikhlas, sedangkan masih terikat DP jual beli dengan Penggugat (Sdr. Sudarman), setelah saksi menghubungi Penggugat (Sdr. Sudarman) tidak terjadi kesepakatan penyelesaiannya dengan Tergugat I (Sdr. Abdul Basir);

- Bahwa Penggugat (Sdr. Sudarman) masih berkehendak membeli tanah pekarangan tersebut;

2. Saksi Sukadar

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kamituwo/Kadus (kepala dusun) sejak tahun 2003 dengan wilayah RT.14, RT.12, RT.11, RT.09, RT.08, RT.07, RT.06 dan RT.03 Desa Sowan Lor;
- Bahwa almarhum Sdr. Mustajab memiliki sebidang tanah pekarangan yang terletak di RT12 RW04 Desa Sowan Lor, yang luasnya tanah kurang lebih 93 M²;
- Bahwa tanah pekarangan tersebut berada di Desa Sowan Lor, tepatnya di Jl. Raya Pecangaan Bugel, dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan;
 - Selatan : Sdr. Ahmad;
 - Barat : Sdr. Sahli;
 - Timur : Sdr. Sudarman;
- Bahwa tanah pekarangan oleh almarhum Sdr. Mustajab semasa hidupnya telah dijual kepada Penggugat (Sdr. Sudarman) dengan cara memberi DP (*down payment*);
- Bahwa selanjutnya Penggugat (Sdr. Sudarman) datang ke kantor desa untuk meminta Kepala Desa (Petinggi) bertandatangan surat kesepakatan jual beli tersebut;
- Bahwa dari membaca surat kesepakatan tahun 2017 harga tanah pekarangan tersebut adalah sejumlah Rp150.000.0000,00 (seratus lima



puluh juta rupiah) atau Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dengan DP sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

- Bahwa setelah dilakukan DP, Penggugat (Sdr. Sudarman) melakukan pengurukan dan pembuatan saluran di cor dan jembatan;
- Bahwa setelah dilakukan pengurukan dan pembuatan saluran di cor dan jembatan oleh Penggugat (Sdr. Sudarman) kemudian ada pihak lain yang melakukan pembangunan di tanah tersebut;
- Bahwa selanjutnya saksi diminta oleh Kepala Desa/Petinggi untuk memberhentikan orang kerja pada tanah pekarangan tersebut yang telah dibeli oleh Penggugat (Sdr. Sudarman);

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I, II, III, IV telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah:

1. Sutiyo

- Bahwa saksi adalah sebagai Kepala Desa/Petinggi Desa Jondang;
- Bahwa saksi sebagai kepala desa telah menandatangani surat-surat berupa:

1. Surat Keterangan Kematian atas nama Sdr. Mustajab, dengan tanggal kematian 16 Maret 2017, ditandatangani pada tanggal 6 Pebruari 2018;
2. Surat Keterangan Warisan dari almarhum Sdr. Mustajab, yang ditandatangani pada tanggal 4 Juli 2017, yang menyatakan bahwa Sdr. Mustajab, tidak mempunyai anak dan tidak punya isteri, dengan 4 (empat) orang ahli waris yang merupakan saudara kandungnya, yakni Abdul Basir (Tergugat I), Ahmad Zainu Tamam (Tergugat II), Siti Zulaikah (Tergugat III), H. Mustofa Kamal (Tergugat IV), Muklis (Tergugat V);



3. Surat Keterangan Kematian atas nama Sdr. Abdul Rokhim, ayah dari Sdr. Mustajab, dengan tanggal kematian 10 Desember 1985, ditandatangani pada tanggal 24 Juli 2018;

4. Surat Keterangan Kematian atas nama Sdri. Muslimah, ibu dari Sdr. Mustajab, dengan tanggal kematian 17 Desember 2016, ditandatangani pada tanggal 24 Juli 2018;

- Bahwa yang datang ke kantor dan meminta surat tersebut adalah Abdul Basir (Tergugat I), dan Ahmad Zainu Tamam (Tergugat II);

2. Thosin

- Bahwa Sdr. Mustajab telah meninggal dunia;

- Bahwa Sdr. Mustajab adalah anak dari pasangan yang bernama Sdr. Abdul Rokhim dan Sdri. Muslimah;

- Bahwa Sdr. Abdul Rokhim dan Sdri. Muslimah telah meninggal dunia pula;

- Bahwa Sdr. Mustajab memiliki saudara kandung yang bernama Abdul Basir (Tergugat I), Ahmad Zainu Tamam (Tergugat II), Siti Zulaikah (Tergugat III), H. Mustofa Kamal (Tergugat IV), Muklis (Tergugat V);

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Tergugat V telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah:

1. Malik

- Bahwa saksi diminta Sdri. Yanti untuk mencarikan tanah yang dijual di daerah di sekitaran daerah Kedung, Kabupaten Jepara;

- Bahwa selanjutnya saksi menghubungi Sdr. Zainun untuk mencarikan tanah dipinggiran jalan raya Kedung, Kabupaten Jepara;

- Bahwa Sdr. Zainun memperoleh informasi tentang tanah yang dijual di daerah Kedung, Kabupaten Jepara, selanjutnya pada hari Senin, tanggal 15 Januari 2018, saksi, Sdri. Yanti dan Sdr. Muklis bertemu dengan



Abdul Basir (Tergugat I), di lokasi tanah di pinggir jalan raya Kedung, Kabupaten Jepara;

- Bahwa setelah direbug mengenai harga disepakati selanjutnya pada hari Jumat, tanggal 2 Pebruari 2018, sekira pukul 15.00 Wib., dilakukan transaksi pembayaran di Notaris Sofin Hadi, Kabupaten Jepara;
- Bahwa saat di Notaris Sofin Hadi, semua ahli waris datang;
- Bahwa pembayaran disepakati sejumlah harga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi berserta dengan Sdr. Zainun mendapat imbalan menjadi perantara jual beli tanah sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa Abdul Basir (Tergugat I) pernah menyampaikan bahwa tanah tersebut pernah di DP oleh orang lain, namun setelah lewat waktu yang disepakati orang tersebut tidak membayar pelunasannya;

2. Zainun

- Bahwa saksi diminta oleh Sdr. Malik untuk mencari tanah yang dijual di sekitaran jalan raya Kedung, Kabupaten Jepara;
- Bahwa kemudian saksi menemukan lokasi tanah yang dijual disertai dengan plang informasi no telepon yang bisa dihubungi;
- Bahwa tanah tersebut di sebelah barat ada bangunan, sedangkan bagian depan jalan raya;
- Bahwa selanjutnya saksi menghubungi no telepon tersebut dan tersambung dengan Sdr. Abdul Basir (Tergugat I);
- Bahwa Sdr. Abdul Basir (Tergugat I) menyampaikan bahwa tanah tersebut milik kakaknya yang dijual dengan harga sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2018, bertemulah antara penjual dan pembelinya;

Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dialnjutkan pada tanggal 2 Pebruari 2018 saksi diajak ke tempat Notaris;
- Bahwa kemudian saksi dan Sdr. Malik mendapatkan fee Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk berdua dari penjualan tanah tersebut;
- Bahwa Sdr. Abdul Basir (Tergugat I) pernah bercerita kepada saksi, bahwa tanah tersebut sebelumnya pernah di DP oleh orang lain;

Menimbang, bahwa kemudian para pihak selanjutnya mengajukan kesimpulan masing-masing pada persidangan tanggal 25 Maret 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSIS

DALAM EKSEPSIS

Menimbang, bahwa selain kompetensi absolut yang telah diputus dengan putusan sela pada hari Senin, tanggal 21 Januari 2019, Tergugat V telah pula mengajukan eksepsi prosesuil lainnya, yaitu pada pokoknya mengenai:

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak sistematis, kontraproduktif, posita dan petitum tidak sejalan, kurang sempurna, tidak berdasar hukum serta dalil-dalil posita yang tidak benar;
2. Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*, karena Penggugat salah menempatkan Tergugat V sebagai pihak dimana seharusnya badan hukum yang dimasukan sebagai pihak;

Halaman 53 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak melibatkan pejabat/kepala desa dan pihak camat serta pihak Notaris/PPAT dan pihak PT. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Jepara serta seluruh ahli waris adalah wajib turut serta ditarik sebagai pihak dalam gugatan/perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat V, Penggugat telah mengajukan tanggapannya, bahwa :

1. Bahwa gugatannya tanggal 7 Nopember 2018, sudah jelas dan sistimatis, runtut dan tidak bertentangan satu sama lain, baik dalam posita gugatan maupun dalam petitumnya, serta sudah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak *error in persona*, karena Penggugat telah menjelaskan rentetan peristiwa perihal terjadinya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, II, III dan IV, sampai dengan kepada Tergugat V terhadap obyek sengketa;
3. Bahwa gugatan Penggugat telah menempatkan para pihak sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas dari uraian tersebut pokok-pokok eksepsi prosesuil Tergugat V adalah dalam hal :

1. Gugatan kabur;
2. Gugatan *error in persona*;
3. Kekurangan pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keberatan/eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa eksepsi nomor 1 dari Tergugat yaitu Gugatan Kabur (*obsuur libel*), dengan alasan karena tidak sistematis, kontraproduktif, posita dan petitum tidak sejalan, kurang sempurna, tidak berdasar hukum serta dalil-dalil posita yang tidak benar, atas perihal ini majelis hakim menilai hal tersebut bukanlah masuk dalam materi eksepsi suatu gugatan kabur, oleh karena yang dimaksud dengan gugatan kabur adalah tidak jelasnya suatu gugatan baik itu peristiwanya maupun objek dan subjek gugatannya, justru dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugatlah yang menjadi dasar pokok pemeriksaan yang harus dibuktikannya atau dibantah disisi lain oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V, sehingga eksepsi Tergugat nomor 1 tersebut tidak beralasan dan layak untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat V nomor 2 yang menyatakan gugatan Penggugat *error in persona*, karena Penggugat salah menempatkan Tergugat V sebagai pihak, dimana seharusnya badan hukum yang dimasukan sebagai pihak, atas perihal ini majelis hakim menilai kapasitas seseorang atau sebagai pengurus badan hukum adalah juga menjadi dasar pokok pemeriksaan yang harus dibuktikan Penggugat atau dibantah disisi lain oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V, sehingga eksepsi Tergugat nomor 2 tersebut tidak beralasan dan layak pula untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat V nomor 3 yaitu pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, dengan alasan Penggugat tidak mengikutsertakan pejabat/kepala desa dan pihak camat serta pihak Notaris/PPAT dan pihak PT. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Jepara serta seluruh ahli waris adalah wajib turut serta ditarik sebagai pihak dalam gugatan/perkara ini, majelis hakim menilai tidak membuat gugatan Penggugat tersebut menjadi cacat formil, dan karenanya eksepsi Tergugat nomor 3 tersebut layak untuk dikesampingkan pula;

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Menimbang, bahwa oleh karena seluruh alasan eksepsi dari Tergugat V telah dikesampingkan, maka eksepsi dari Tergugat V tersebut harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena seluruh alasan eksepsi yang diajukan dari Tergugat V ditolak seluruhnya maka majelis hakim akan melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai permasalahan peralihan tanah seluas kurang lebih 93 (sembilan puluh tiga) M², sebagaimana Sertipikat Hak Milik No 584, atas nama Sdr. Mustajab, yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Tergugat V yang di atasnya telah didirikan bangunan kantor KSU AL IKLAS, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya Bugel- Pecangaan.

Sebelah Selatan : Rumah Bapak Ahmad.

Sebelah Timur : Tanah Bapak Sudarman.

Sebelah Barat : Rumah Bapak Sahli

yang disebut sebagai rumah obyek sengketa, sedangkan obyek sengketa tersebut telah dijual Sdr. Mustajab kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut adalah termasuk sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawaban dari Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, oleh karena dalil gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR yang menyatakan "*Barang siapa menyatakan memiliki suatu hak atau mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya atau untuk menyangkal hak seseorang harus membuktikan adanya hak atau*



peristiwa tersebut” sehingga dalam perkara ini Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil kebenaran gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut maka Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-7, serta saksi Hariyanto dan saksi Sukadar;

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan mendalilkan pada pokoknya jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Sdr. Mustajab adalah tidak sah, karena setelah pemberian *DP (Down Payment)* dari Penggugat kepada Sdr. Mustajab, Penggugat setelah jatuh tempo pada bulan April 2017, ternyata tidak melakukan pelunasan sehingga justru Penggugat telah melakukan ingkar janji, sedangkan perbuatan Tergugat I, II, III dan IV menjual obyek sengketa pada tanggal 2 Februari 2018 sudah memenuhi prosedur yang benar melalui kantor PPAT dan Notaris Sofin Hadi Jepara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut maka Tergugat I, II, III dan IV telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti T1, T2, T3, T4-1 sampai dengan Bukti T1, T2, T3, T4-5, dan saksi atas nama Sutiyo dan saksi Thosin;

Menimbang, bahwa Tergugat V juga telah menyangkal dalil-dalil Penggugat dengan menyatakan bahwa dalil Penggugat atas kepemilikan obyek sengketa yang masih diikat dengan *DP (Down Payment)*, sehingga hak Penggugat atas obyek sengketa adalah kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut maka Tergugat V telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti T.V-1 sampai dengan Bukti T.V-12, dan saksi atas nama Malik dan saksi Zainun;



Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat maka menurut majelis hakim yang menjadi masalah pokok dalam perkara ini yaitu *“Apakah benar Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan cara Tergugat I, II, III dan IV mengalihkan kepemilikan tanah obyek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik No 584, atas nama Mustajab, kepada Tergugat V?”*;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan memeriksa dan menganalisa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dengan mempertimbangkan satu persatu bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I, II, III, IV dan V;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa secara klasik Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara sempit masih terbatas pada pengertian pasal 1365 KUH Perdata yaitu setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin dan Yurisprudensi, Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara luas yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri menurut Undang-Undang ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain ;
3. Bertentangan dengan tata susila yang baik ;
4. Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian, serta sikap hati-hati dan kecermatan dalam masyarakat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan dari pembuktian kedua belah pihak menyangkut perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dan dibantah oleh Tergugat I, II, III, IV dan V, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa awalnya antara Penggugat sebagai pembeli dengan Sdr. Mustajab penjual sebagai telah melakukan perikatan sebagaimana termuat dalam Surat Pernyataan jual beli tanah darat yang terletak di RT. 12 RW.04 Desa Sowan Lor, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara, dengan harga sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dengan uang muka sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan ketentuan tambahan bahwa pelunasan pada tanggal 4-4-2017, surat dibuat pada tanggal 20 Februari 2017, dengan disaksikan oleh Abdul Basir (Tergugat I), dan Ahmad Zainu Tamam (Tergugat II), serta diketahui oleh Petinggi Sowan Lor, sebagaimana bukti bertanda P-2 dan dikuatkan saksi Penggugat atas nama Hariyanto;

Menimbang, bahwa kesepakatan jual beli tanah darat tersebut diikuti dengan penyerahan uang muka sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), pada hari yang sama sebagaimana bukti bertanda P-3 dan dikuatkan saksi Penggugat atas nama Hariyanto dan Sukadar;

Menimbang, bahwa menurut saksi Hariyanto maupun saksi Sukadar setelah pembayaran uang muka tersebut, Penggugat (Sdr. Sudarman) melakukan pengurukan tanah dan membuat jembatan pada tanah pekarangan tersebut;

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 Maret 2017 Sdr. Mustajab meninggal dunia sebagaimana bukti surat bertanda P-7, surat bukti bertanda T1, T2, T3, T4-5, surat bukti bertanda T.V-4, dan dikuatkan oleh saksi Penggugat bernama Hariyanto, saksi Tergugat I, II, III dan IV bernama saksi Sutiyo dan saksi Thosin;

Halaman 59 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Menimbang, bahwa menurut saksi dari Penggugat bernama Hariyanto, sampai dengan sekarang Penggugat belum melakukan pelunasan terhadap tanah obyek sengketa tersebut, meski pula telah jatuh tempo sebagaimana kesepakatan yang telah dibuat;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas dasar surat keterangan waris sebagaimana bukti bertanda T1, T2, T3, T4-2 dan T.V-5, Tergugat I, II, III, dan IV telah menjual obyek sengketa yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 584, Desa Sowan Lor, Kecamatan Kedung atas nama Mustajab (bukti T1, T2, T3, T4-1 dan T.V-1) kepada Tergugat V pada tanggal 2 Pebruari 2018 dengan harga sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah), sebagaimana surat bukti bertanda T.V-8 dan T.V-9 dikuatkan dengan keterangan saksi Tergugat V yakni Sdr. Malik dan Sdr. Zainun;

Menimbang, bahwa setelah pula dilakukan pemeriksaan setempat oleh majelis hakim, ternyata obyek sengketa telah nyata dikuasai oleh Tergugat V dan disewakan kepada pihak KSU AL IKHLAS (sebagaimana surat bukti bertanda T.V-12);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, oleh karena tidak terlaksananya kewajiban Penggugat melakukan pelunasan hingga jatuh tempo, sehingga Tergugat I, II, III dan IV selaku ahli waris dari Sdr. Mustajab menjual obyek sengketa kepada Tergugat V bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dalam arti sempit sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata maupun perbuatan melawan hukum dalam arti luas, dan justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan ingkar janji disatu sisi kepada Sdr. Mustajab atau ahli warisnya sekarang ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat menyangkut perbuatan melawan hukum tidak beralasan, maka sepatutnya dinyatakan ditolak, dan petitum-petitum selebihnya yang mendasarkan pada

Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



dikabulkannya pokok gugatan melawan hukum tersebut, sepatutnya pula dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa dari pertimbangan dalam Konvensi ternyata bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji atas pembelian obyek sengketa, sehingga beralasan petitum Tergugat Konvensi I, II, III dan IV / Penggugat Rekonvensi I, II, III dan IV untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, meskipun belum diterbitkan akta notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana surat bukti bertanda P-4, namun dari bukti surat bertanda T.V-9 sampai dengan T.V-12 yang dikuatkan keterangan saksi Malik dan saksi Zainun, tampak telah nyata adanya jual beli obyek sengketa yang dilakukan Tergugat Konvensi I, II, III dan IV / Penggugat Rekonvensi I, II, III dan IV kepada Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V secara tunai dan terang dihadapan Notaris Sofin Hadi, S.H., dengan demikian jual beli yang dilakukan adalah sah, sehingga petitum Tergugat Konvensi I, II, III dan IV / Penggugat Rekonvensi I, II, III dan IV beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V mohon dalam petitumnya supaya dinyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini, menurut majelis oleh karena alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V mempunyai nilai pembuktian sebagaimana pertimbangan-pertimbangan di atas, sehingga beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengusik ketenangan Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V dengan tanpa alasan



mengajukan gugatan kepadanya, sehingga menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah menjawab dalam dupliknya bahwa telah membeli tanah secara sah dan terang benderang menurut hukum yang berlaku, sehingga tidak beralasan dalil mengusik ketenangan yang disampaikan Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V;

Menimbang, bahwa menurut majelis, perihal seseorang atau badan hukum mengajukan gugatan karena merasa dirugikan dengan adanya perbuatan melawan hukum merupakan hak semua orang atau badan hukum, namun beralasan atau tidaknya merupakan konteks terkait dengan pembuktian, dan juga memberikan ruang pula kepada pihak yang merasa dirugikan untuk mempermasalahkan dengan mengajukan gugat balik (rekonvensi) dengan memberikan pembuktiannya pula;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V tidak beralasan dan sepatutnya dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V yang menginginkan ganti kerugian materiil maupun immateriil, oleh karena dipersidangan tidak ada saksi maupun bukti yang menyatakan perincian pendapatan yang hilang atau pengeluaran yang telah ada, serta penilaian terhadap hilangnya kepercayaan, hilangnya waktu, rasa kesal, malu, dan hal tersebut didasarkan kepada hal yang belum pasti oleh karenanya petitum tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V yang mohon supaya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya, oleh karena dasar perbuatan melawan hukum dinyatakan ditolak dan tidak terpenuhinya syarat-syarat

Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, sehingga petitem ini sepatutnya pula dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitem Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V supaya Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini, demi hukum semua pihak yang menjadi pihak dalam suatu perkara harus tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian petitem ini beralasan untuk dikabulkan;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sampai saat ini ditaksir sebagaimana amar putusan di bawah ini ;

Mengingat, Pasal 164 HIR dan Pasal 181 ayat (1) HIR serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Tergugat Konvensi I, II, III dan IV / Penggugat Rekonvensi I, II, III dan IV, dan Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji;

Halaman 63 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



- Menyatakan sah jual beli obyek sengketa dari Tergugat Konvensi I, II, III dan IV / Penggugat Rekonvensi I, II, III dan IV kepada Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V;
- Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara ini;
- Menolak gugatan Tergugat Konvensi I, II, III dan IV / Penggugat Rekonvensi I, II, III dan IV, dan Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.296.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari Kamis, tanggal 4 April 2019, oleh kami, Yuli Purnomosidi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Bayu Agung Kurniawan, S.H. dan Demi Hadianoro, S.H., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa tanggal 12 November 2018, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 8 April 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eko Budhi Harto, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I, II, III dan IV / Penggugat Rekonvensi I, II, III dan IV serta Kuasa Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Jpa



Bayu Agung Kurniawan, S.H.

Yuli Purnomosidi, S.H., M.H.

Demi Hadianoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eko Budhi Harto, S.H.

Biaya perkara :

- Biaya pendaftaran gugatan	Rp30.000,00
- Biaya proses.....	Rp50.000,00
- Biaya panggilan.....	Rp1.150.000,00
- PNB.....	Rp30.000,00
- Biaya sumpah saksi.....	Rp20.000,00
- Pemeriksaan setempat.....	Rp1.000.000,00
- Meterai.....	Rp6.000,00
- Redaksi.....	<u>Rp10.000,00</u>

Jumlah Rp2.296.000,00 (dua juta dua ratus
sembilan puluh enam ribu rupiah)