



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jepara yang mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama dalam perkara antara ;

- 1. SULIYAT**, Tempat lahir Jepara, Tanggal lahir 24 Maret 1957, Umur 62 Tahun, Jenis Kelamin Laki – laki, Warga Negara Indonesia, Pendidikan SD, Pekerjaan Wiraswasta, Status Kawin, Tempat tinggal Dukuh Duren RT 01 RW 05 Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara, sebagai **PENGGUGAT I**;
- 2. SUSIATI**, Tempat lahir Jepara, Tanggal lahir 19 Juli 1966, Umur 53 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pendidikan SD, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Status Kawin, Tempat tinggal Tubanan RT 04 RW 05 Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara, sebagai **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhardi, S.H. dan kawan – kawan, para Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum “Mulyanto, S.H. & Rekan” alamat Perum Graha Dopleng Mas Blok C Nomor 05 RT03RW 07 Klotok Desa Dopleng Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2019, sebagai **PARA PENGGUGAT**;

LAWAN

- 1. TARSI**, Umur 57 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Tani, Pendidikan SD, Status Kawin, Tempat tinggal Dukuh Duren RT 05 RW05 Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Allova Herling Mengko, S.H., dan kawan – kawan, para Advokat pada “Sandiva Legal Network” alamat Menara Rajawali Lantai 12 Jalan Dr. Ide Anak Agung Lot#5.1 Setiabudi Jakarta Selatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DKI Jakarta 12950 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2020, sebagai **TERGUGAT I**;

2. TABRI, Umur 64 Tahun, Jenis Kelamin Laki – laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Tani, Pendidikan SD, Status Kawin, Tempat tinggal Tubanan RT 03 RW 05 Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Allova Herling Mengko, S.H., dan kawan – kawan, para Advokat pada “Sandiva Legal Network” alamat Menara Rajawali Lantai 12 Jalan Dr. Ide Anak Agung Lot#5.1 Setiabudi Jakarta Selatan DKI Jakarta 12950 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2020, sebagai **TERGUGAT II**;

3. TOMOYUKI YAMADA, Umur 55 Tahun, Jenis Kelamin Laki – laki, Warga Negara Jepang, Pekerjaan Presiden Direktur PT Central Java Power (CJP) alamat kantor Gedung Summitmas Kavling 61 – 62 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan dan alamat di Jepara di PLTU Tanjung Jati B Sekuping Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahayu Ningsih Hoed, S.S., S.H., LL.M., dan kawan – kawan, para Advokat pada kantor hukum “Makarim & Tiara S” alamat Gedung Summitmas I Lantai 16 – 17 Jalan Jenderal Soedirman Kav.61 – 62 Jakarta 12190 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Desember 2019, sebagai **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak berperkara;

Memperhatikan bukti – bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 6 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 14 November 2019 dengan Register Perkara Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada Tahun 1956 Ibu Suripah Alis Suri Djemadin (alm) melangsungkan pernikahan dengan Pak Sandung (alm) di Desa

Halaman 2 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tubanan, Kec. Kembang, Kab Jepara dan dari pernikahan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak bernama Suliyat (Penggugat I), Susiati (Penggugat II);

2. Bahwa berdasarkan posita no 1 maka ahli waris Ibu Suripah Alias Suri Djemadin (alm) adalah Para Penggugat, yaitu :

1. Suliyat (Penggugat I);
2. Susiati (Penggugat II);

3. Bahwa semasa hidupnya Ibu Suripah Alis Suri Djemadin mempunyai sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor 353 luas kurang lebih 1.370 m² (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Atas nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan, Dulu Kec Bangsri, Sekarang Kec, Kembang Kab Jepara dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Sutamar Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
- Sebelah Selatan : Dulu Tanah Milik Sulekah Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
- Sebelah Timur : Dulu Tanah Milik Muryono Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
- Sebelah Barat : Dulu Selokan Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Untuk selanjutnya mohon disebut Obyek Sengketa;

4. Bahwa semasa hidupnya obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Ibu Suripah Alias Suri Djemadin Dari tahun 1965 sampai dengan Tahun 1987 dan setelah itu digarap Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai Dengan Tahun 2010, karena Ibu Suripah Alias Suri Djemadin pinjam uang kepada Ibu Tumi saudaranya, Setelah Ibu Tumi meninggal dunia obyek sengketa dikuasai anak – anaknya Tarsi (Tergugat I) Dan Tabri (Tergugat II);

5. Bahwa tanpa alas hak yang benar, Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah obyek sengketa Kepada PT. Central Java Power (CJP) (Tergugat III) dan saat ini tanah obyek sengketa dikuasai Oleh Tergugat III;

6. Bahwa Para Penggugat pernah mendatangi Tergugat III secara baik – baik meminta tanah obyek Sengketa, namun tidak bisa dan tidak diperbolehkan oleh Tergugat III dengan alasan sudah dibeli secara sah;

7. Bahwa Para Penggugat sudah menjelaskan, bahwa Tergugat I dan Tergugat II bukanlah orang Yang berhak atas tanah obyek sengketa, karena ahli waris Ibu Suripah Alis Suri Djemadin adalah Para Pengugat yang berhak mengalihkan/ menjual tanah obyek sengketa adalah Para

Halaman 3 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Bukan Tergugat I dan Tergugat II namun penjelasan tersebut tidak diterima oleh Tergugat III;

8. Bahwa Tanah Hak Milik (HM) Nomor :353 Luas kurang lebih 1.370 m2 dengan atas Nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan,Dulu Kec Bangsri,Sekarang Kec Kembang, Kab Jepara adalah benar dan selama ini belum pernah dijual atau dipindah tangankan kepada Tergugat III;
9. Bahwa Tanah Hak Milik (HM) Nomor :353 Luas kurang lebih 1.370 m2 dengan atas Nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan,Dulu Kec Bangsri.Sekarang Kec Kembang Kab Jepara adalah yang berhak sebagai Ahli waris dari tanah sengketa tersebut adalah Para Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris (SKW) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Tubanan dengan nomor :470/790/2016 Tanggal 20 Juni 2016 dan diketahui oleh Camat setempat dengan Nomor : 591.3/93/VI/2016,dengan Tanggal 21 Juni 2016 adalah Benar ahli waris Para Penggugat;
11. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN)Kabupaten Jepara dengan Nomor :456/2017,dan berdasarkan dukumen Pendaftaran tanah masih tercatat atas nama :SURI DJEMADIN Alias SURIPAH dengan jenis dan Nomor Hak :HM No:353 ,Luas 1.370 m2 adalah benar dan belum ada perubahan atau terjadi jual beli;
12. Bahwa Tanah Hak Milik (HM) Nomor :353 Luas kurang lebih 1.370 m2 dengan atas Nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan,Dulu Kec Bangsri,Sekarang Kec Kembang, Kab Jepara yang sekarang dikuasai oleh Tergugat III itu adalah tidak Benar;
13. Bahwa Tergugat III yang beralamat PLTU Tanjung Jati B Desa Sekuping,Tubanan,Kec Kembang,Jepara Regency ,Central Java 59453 yang telah menempati tanpa izin dan menguasai tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
14. Bahwa untuk itu Tergugat III yang beralamat PLTU Tanjung Jati B Desa Sekuping,Tubanan,Kec Kembang,Jepara Regency,Central Java 59453 untuk segera mengembalikan tanah tersebut kepada Para Penggugat;
15. Bahwa Para Panggugat selaku Ahli Waris dari Suri Djemadin alias Suripah yang berhak mengelola dan memeliknya;
16. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka Para Penggugat selaku Ahli Waris yang Sah *Menuntut dan Segera mengembalikan* tanah yang dikuasai oleh Tergugat III yang beralamat PLTU Tanjung Jati B

Halaman 4 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Sekuping, Tubanan, Kec Kembang, Kab Jepara, /Jepara Regency, Central Java 59453 kepada Para Penggugat;

17. Bahwa sesuai keterangan dari Para Penggugat telah dilakukan beberapa kali mediasi atau pembicaraan kekeluargaan antara Penggugat dengan Tergugat III namun tidak ada kata sepakat;
18. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III secara melawan hukum serta perbuatan Tergugat III yang telah menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum sejak Tahun 2010 sampai dengan sekarang (9 Tahun) adalah perbuatan yang sangat merugikan Para Penggugat;
19. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum adalah *setiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*;
20. Bahwa total kerugian yang diderita oleh Para Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp1.350.000.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan perhitungan setahun panen 3 (tiga) kali, setiap panen menghasilkan keuntungan Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dikalikan masa penguasaan tanah oleh Para Tergugat selama 9 tahun (2010 – 2019) yaitu $3 \times \text{Rp}.50.000.000,- \times 9 \text{ tahun} = \text{Rp } 1.350.000.000$;
21. Bahwa untuk menjaga supaya tanah obyek sengketa tidak dialihkan oleh Para Tergugat ke pihak lain, Maka Para Penggugat mohon supaya terhadap tanah objek sengketa dilakukan sita,
22. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti – bukti yang nyata, sehingga sesuai Dengan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, maka sudah seharusnya putusan perkara ini dinyatakan Dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi ataupun upaya Hukum lainnya;
23. Bahwa untuk menghindari supaya Para Tergugat tidak mengulur – ulur waktu dalam menjalankan Isi putusan, maka Para Tergugat perlu dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari setiap keterlambatan menjalankan isi putusan ini;
24. Bahwa oleh karena permasalahan ini muncul semata – mata ulah Para Tergugat, maka sudah sepantasnya jika Para Tergugat dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 5 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal – hal yang telah Para Penggugat uraikan diatas, Para Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jepara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menerima dan memeriksa perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan ahli waris Suripah Alis Suri Djemadin (alm) adalah Para Penggugat, Yaitu:
 1. Suliyat (Penggugat I);
 2. Susiati (Penggugat II);
3. Menyatakan objek sengketa berupa sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor : 353 seluas kurang lebih 1.370 m2 (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di desa Tubanan, Dulu Kec. Bangsri, Sekarang Kec. Kembang, Kab Jepara, dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Sutamar Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
 - Sebelah Selatan : Dulu Tanah Milik Sulekah Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
 - Sebelah Timur : Dulu Tanah Milik Muryono Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
 - Sebelah Barat : Dulu Selokan Sekarang PT. Central Java Power (CJP);Adalah sah milik Para Penggugat selaku ahli waris dari Almarhumah Suri Djemadin Alias Suripah;
4. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III atas objek Sengketa tidak sah atau cacat hukum;
5. Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
6. Menghukum Para Tergugat atau pihak manapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan objek Sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Para Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian 3 x Rp.50.000.000,- x 9 Tahun = Rp 1.350.000.000,-;

Halaman 6 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Kuasa Hukum sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
9. Menyatakan sah sita jaminan atas objek sengketa berupa sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor 353 seluas kurang lebih 1.370 m² (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Ibu Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan, Dulu Kec, Bangsri, Sekarang Kec Kembang, Kab Jepara dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Sutamar Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
 - Sebelah Selatan : Dulu Tanah Milik Sulekah Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
 - Sebelah Timur : Dulu Tanah Milik Muryono Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
 - Sebelah Barat : Dulu Selokan Sekarang PT. Central Java Power (CJP);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000; (dua juta rupiah) per hari keterlambatan isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
13. Membebaskan biaya perkara pada Para Tergugat;

SUBSIDER;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo e bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah datang menghadap masing – masing kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Veni Mustika E.T.O, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 06 Februari 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan Jawaban berupa eksepsi kewenangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil – dalil gugatan para Penggugat, kecuali terhadap hal – hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;

A. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut Harus Dipertimbangkan dan Diputus Terlebih Dahulu;

1. Bahwa Pasal 134 HIR, menyatakan sebagai berikut:

“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakimpun wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”;

2. Oleh karena eksepsi ini merupakan Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut, maka sesuai ketentuan Pasal 134 HIR, Tergugat I dapat menyampaikan eksepsi mengenai kompetensi absolut dalam setiap tahap persidangan guna meminta Pengadilan agar menyatakan dirinya tidak berwenang (tidak kompeten) untuk mengadili dan memutus perkara ini. Bahkan hakim karena jabatannya (*ex officio*) harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara itu;

3. Selanjutnya Tergugat I berhak untuk terlebih dahulu dan mengajukan dan mendapatkan putusan atas eksepsi ini sebelum menyampaikan jawabannya mengenai pokok perkara dan Pengadilan Negeri Jepara harus mengadili dan memutus Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, yang berbunyi:

“Eksepsi (perlawanan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang satu demi satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan Bersama-sama dengan pokok perkara.”

Salah Satu Yang Menjadi Objek Gugatan Adalah Mengenai Waris Merupakan Kewenangan Pengadilan Agama;

4. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya menjelaskan mengenai kedudukannya sebagai ahli waris dari Ibu Suripah alias Suri Djemadin.

Halaman 8 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut dapat dilihat pada Gugatan Para Penggugat, sebagai berikut:

Butir 1 halaman 2 Gugatan;

"Bahwa pada Tahun 1956 Ibu Suripah Alis Suri Djemadin (alm) melangsungkan pernikahan dengan Sandung (alm) di Desa Tubanan, Kec, Kembang, Kab Jepara dan dari pernikahan tersebut dikarunia 2 (dua) orang anak bernama Suliyah (Penggugat I), Susiati (Penggugat II)"

Butir 2 halaman 2 Gugatan;

"2. Bahwa berdasarkan posita no 1 maka ahli waris Ibu Suripah Alias Suri Djemadin (alm) adalah Para Penggugat, yaitu:

- 1. Suliyah (Penggugat I)*
- 2. Susiati (Penggugat II)"*

Butir 10 halaman 3 Gugatan;

"Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris (SKW) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Tubanan dengan nomor 470/790/2016 Tanggal 20 Juni 2016 dan diketahui oleh Camat setempat dengan Nomor : 591.3/93/VI/2016, dengan Tanggal 21 Juni 2016 adalah Benar ahli waris Para Penggugat"

5. Selanjutnya dalam petitum butir 2, Para Penggugat meminta agar ditetapkan sebagai ahli waris, yang akan kami kutip sebagai berikut:

"2. Menetapkan ahli waris Suripah Alis Suri Djemadi (alm) adalah Para Penggugat, Yaitu:

- 1. Suliyah (Penggugat I)*
- 2. Susiati (Penggugat II)*

6. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, salah satu yang menjadi objek dalam gugatan yaitu mengenai penentuan ahli waris Suripah alias Suri Djemadin. Perlu diketahui bahwa Penggugat I dan Penggugat II beragama Islam. Oleh karena itu, mengenai penentuan siapa yang menjadi ahli waris harus mengacu pada ketentuan Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama ("UU No. 3/2006"), yang berbunyi sebagai berikut:

" Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a) perkawinan;*
- b) waris;*

Halaman 9 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) wasiat;
- d) hibah;
- e) wakaf;
- f) zakat;
- g) infaq;
- h) shadaqah; dan
- i) ekonomi syari'ah."

7. Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 49 huruf b UU No. 3/2006 menjelaskan yang dimaksud dengan waris adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, sebagai berikut:

"Yang dimaksud dengan "waris" adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris."

8. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka mengenai penentuan siapa yang menjadi ahli waris Suripah alias Suri Djemadin adalah kewenangan Pengadilan Agama;

9. Selanjutnya, pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Keempat Paragraf 3 Halaman 56, menyatakan sebagai berikut:

"Kalau suatu perkara diajukan kepada hakim yang secara absolut tidak wenang memeriksa perkara tersebut, maka hakim harus menyatakan dirinya tidak wenang secara ex officio untuk memeriksanya, dan tidak tergantung pada atau tidaknya eksepsi dari tergugat tentang ketidakwenangannya itu. Setiap saat selama persidangan berlangsung dapat diajukan tangkisan bahwa hakim tidak wenang memeriksa perkara tersebut."

10. Dengan demikian, mengingat salah satu objek gugatan merupakan kewenangan Pengadilan Agama, maka Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili objek gugatan perkara a quo dan harus menyatakan tidak berwenang. Oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa

Halaman 10 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadili perkara a quo dan selanjutnya untuk menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan Jawaban berupa eksepsi kewenangan absolut yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil – dalil gugatan para Penggugat, kecuali terhadap hal – hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;

A. Kompetensi Absolut;

Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut Harus Dipertimbangkan dan Diputus Terlebih Dahulu

1. Bahwa Pasal 134 HIR, menyatakan sebagai berikut:

“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakimpun wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”

2. Oleh karena eksepsi ini merupakan Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut, maka sesuai ketentuan Pasal 134 HIR, Tergugat II dapat menyampaikan eksepsi mengenai kompetensi absolut dalam setiap tahap persidangan guna meminta Pengadilan agar menyatakan dirinya tidak berwenang (tidak kompeten) untuk mengadili dan memutus perkara ini. Bahkan hakim karena jabatannya (*ex officio*) harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara itu.
3. Selanjutnya Tergugat II berhak untuk terlebih dahulu dan mengajukan dan mendapatkan putusan atas eksepsi ini sebelum menyampaikan jawabannya mengenai pokok perkara dan Pengadilan Negeri Jepara harus mengadili dan memutus Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut

Halaman 11 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, yang berbunyi:

“Eksepsi (perlawanan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang satu demi satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan Bersama-sama dengan pokok perkara.”

Salah Satu Yang Menjadi Objek Gugatan Adalah Mengenai Waris Merupakan Kewenangan Pengadilan Agama

4. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya menjelaskan mengenai kedudukannya sebagai ahli waris dari Ibu Suripah alias Suri Djemadin. Hal tersebut dapat dilihat pada Gugatan Para Penggugat, sebagai berikut:

Butir 1 halaman 2 Gugatan;

“Bahwa pada Tahun 1956 Ibu Suripah Alis Suri Djemadin (alm) melangsungkan pernikahan dengan Sandung (alm) di Desa Tubanan, Kec, Kembang, Kab Jepara dan dari pernikahan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak bernama Suliyat (Penggugat I), Susiati (Penggugat II)”

Butir 2 halaman 2 Gugatan;

“2. Bahwa berdasarkan posita no 1 maka ahli waris Ibu Suripah Alias Suri Djemadin (alm) adalah Para Penggugat, yaitu:

1. Suliyat (Penggugat I)
2. Susiati (Penggugat II)”

Butir 10 halaman 3 Gugatan;

“Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris (SKW) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Tubanan dengan nomor 470/790/2016 Tanggal 20 Juni 2016 dan diketahui oleh Camat setempat dengan Nomor : 591.3/93/VI/2016, dengan Tanggal 21 Juni 2016 adalah Benar ahli waris Para Penggugat”

5. Selanjutnya dalam petitum butir 2, Para Penggugat meminta agar ditetapkan sebagai ahli waris, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“2. Menetapkan ahli waris Suripah Alis Suri Djemadi (alm) adalah Para Penggugat, Yaitu:

1. Suliyat (Penggugat I)
2. Susiati (Penggugat II)”

6. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, salah satu yang menjadi objek dalam gugatan yaitu mengenai penentuan ahli waris Suripah alias Suri Djemadin. Perlu diketahui bahwa Penggugat I dan

Halaman 12 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II beragama Islam. Oleh karena itu, mengenai penentuan siapa yang menjadi ahli waris harus mengacu pada ketentuan Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama ("UU No. 3/2006"), yang berbunyi sebagai berikut:

" Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a) perkawinan;
- b) waris;
- c) wasiat;
- d) hibah;
- e) wakaf;
- f) zakat;
- g) infaq;
- h) shadaqah; dan
- i) ekonomi syaria'ah."

7. Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 49 huruf b UU No. 3/2006 menjelaskan yang dimaksud dengan waris adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, sebagai berikut:

" Yang dimaksud dengan "waris" adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris."

8. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka mengenai penentuan siapa yang menjadi ahli waris Suripah alias Suri Djemadin adalah kewenangan Pengadilan Agama.
9. Selanjutnya, pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Keempat Paragraf 3 Halaman 56, menyatakan sebagai berikut:

" Kalau suatu perkara diajukan kepada hakim yang secara absolut tidak wenang memeriksa perkara tersebut, maka hakim harus menyatakan dirinya tidak wenang secara ex officio untuk memeriksanya, dan tidak

Halaman 13 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergantung pada atau tidaknya eksepsi dari tergugat tentang ketidakwenangannya itu. Setiap saat selama persidangan berlangsung dapat diajukan tangkisan bahwa hakim tidak wenang memeriksa perkara tersebut."

10. Dengan demikian, mengingat salah satu objek gugatan merupakan kewenangan Pengadilan Agama, maka Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili objek gugatan perkara a quo dan harus menyatakan tidak berwenang. Oleh karena itu,, Tergugat II memohon kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dan selanjutnya untuk menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan Jawaban berupa eksepsi kewenangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- I. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut;

Bahwa oleh karena eksepsi ini mengenai kompetensi absolut, sesuai ketentuan Pasal 134 *Het Herziene Indonesische Reglement* (Reglemen Indonesia yang Diperbarui - "HIR") (Bukti Awal T-III-1), jika suatu sengketa tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka setiap saat Hakim dapat dimintakan untuk menyatakan ketidak-berwenangan Pengadilan, dan bahkan Hakim wajib untuk menyatakan ketidak-berwenangan Pengadilan karena jabatannya. Oleh karena itu, Tergugat III berhak untuk terlebih dahulu mengajukan dan memohon putusan sela atas eksepsi ini sebelum menyampaikan jawabannya mengenai pokok perkara dan Pengadilan Negeri Jepara harus memeriksa dan memutus terlebih

Halaman 14 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu eksepsi mengenai kompetensi absolut ini sebelum masuk pada pemeriksaan atas pokok perkara, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 136 HIR (Bukti Awai T-III – 2).

Pasal 134 HIR mengatur sebagai berikut:

"Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak termasuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakimpun, wajib pula mengakuinya karena jabatannya."

Pasal 136 HIR mengatur sebagai berikut:

"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh tergugat (exceptie), kecuali tentang hat hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara."

A. Surat Kuasa Penggugat (Cq. Surat Kuasa Tertanggal 19 Oktober 2019) Tidak Memenuhi Syarat-Syarat Suatu Surat Kuasa Khusus Dan Karenanya Gugatan A Quo Tidaksah;

1. Bahwa ketentuan hukum yang berlaku tentang surat kuasa cq. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 - "SEMA No.6/1994" (BuktiT-III-1) secara tegas menyatakan sebagai berikut:

SEMA No. 6/1994:

"1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:

a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya."

2. Bahwa sejalan dengan SEMA No. 6/1994 tersebut di atas, Ahli Hukum Retnowulan Sutantio, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 15 (Bukti T-111-2), juga pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Seorang wakil yang mewakili salah satu pihak yang berperkara harus merupakan wakil yang syah, dalam hal-hal yang diperlukan, wakil tersebut harus mempunyai surat kuasa yang menyebut nomor perkara, pengadilan yang mana dan di mana, perihal apa dan untuk apa surat kuasa tersebut diberikan."

3. Selanjutnya, Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,

Halaman 15 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, halaman 15 (BuktiT-111-3), juga pada pokoknya menyatakan bahwa syarat-syarat suatu surat kuasa khusus adalah sebagai berikut:

- i. menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan dipengadilan;
- ii. menyebut kompetensi relatif;
- iii. menyebut identitas dan kedudukan para pihak; dan
- iv. menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

Bahwa syarat tersebut bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila surat kuasa tidak memenuhi salah satu syarat, hal tersebut akan mengakibatkan kuasa tidak sah (mohon lihat Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, karangan M. Yahya Harahap, SH, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan kedua belas, Juni 2012, halaman 14-15).

4. Bahwa adapun isi dari Surat Kuasa tertanggal 19 Oktober 2019 (yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 9 Januari 2020 - "Surat Kuasa") yang digunakan oleh kuasa hukum Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus, yaitu tidak secara jelas menyebutkan Pengadilan Negeri Jepara sebagai kompetensi relatif hal.2. Berikut kutipannya:

Halaman 2 Surat Kuasa:

"Untuk itu yang diberi kuasa dikuasakan untuk mengajukan gugatan, mendampingi selama proses mediasi, membuat sanggahan (replik) atas jawaban Para Tergugat maupun menghadap dan menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri dalam perkara tersebut,...."

5. Bahwa tujuan ditentukannya syarat-syarat tersebut dalam Surat Kuasa (terutama dalam surat kuasa dari suatu penggugat kepada kuasa hukumnya) adalah agar para pihak yang berperkara dapat mengetahui secara jelas perkara tersebut dan memastikan bahwa kuasa hukum dari penggugat tersebut memang benar telah mendapatkan wewenang dari prinsipalnya (penggugat) untuk mengajukan gugatan ke pengadilan yang sesuai. Pelanggaran atas ketentuan tersebut tentunya menyebabkan surat kuasa dianggap tidak memenuhi syarat-syarat formil yang disyaratkan dalam hukum acara.
6. Dengan demikian, telah terbukti bahwa Surat Kuasa yang digunakan

Halaman 16 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo* tidak sah dan cacat hukum karena TIDAK memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus karena *tidak menyebutkan kompetensi relatif*. Oleh karena Gugatan diajukan dengan menggunakan Surat Kuasa yang tidak sah dan cacat hukum, Tergugat III memohon kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menolak atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

- B. Pengadilan Negeri Jepara Tidak Mempunyai Kompetensi Untuk Memutus Perihal Yang Dimintakan Oleh Para Penggugat Dalam Petitum Gugatan (Cq. Menyatakan Para Penggugat Sebagai Ahli Waris Suripah Alis Suri Djemadin (Alm))

7. Dalam hal ini, Gugatan berhubungan dengan permohonan Para Penggugat yang memohon Pengadilan Negeri Jepara untuk menetapkan Penggugat I dan Penggugat II sebagai ahli waris Suripah alias Suri Djemadin (*vide* petitum halaman 4 Gugatan dan petitum butir 2 halaman 5 Gugatan). Berikut kutipannya:

Petitum halaman 4 Gugatan dan Petitum Butir 2 halaman 5 Gugatan:

"Berdasarkan hal-hal yang telah Para Penggugat uraikan di atas, Para Penggugat mohon Bapak Ketua Peradilan Negeri Jepara Cq.Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menerima dan memeriksa perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1.

2. Menetapkan ahli waris Suripah Alis Suri Djemadin (aim) adalah Para Penggugat, Yaitu:

1. Suliyat (PenggugatI);

2. Susiati (PenggugatII);

3.

8. Terkait dengan permohonan Para Penggugat tersebut di atas dan sebagaimana diakui juga oleh Para Penggugat di dalam Gugatannya (*vide* Halaman 1 Gugatan), Penggugat I dan Penggugat II merupakan pemeluk agama Islam. Dalam hal ini, berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (sebagaimana diubah terakhir oleh Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009) ("UU Peradilan Agama"), Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang waris. Selanjutnya

Halaman 17 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Penjelasan Pasal 49 UU Peradilan Agama disebutkan dengan jelas bahwa yang dimaksud dengan "waris" meliputi *penentuan siapa yang menjadi ahli waris* (yaitu melalui gugatan atau permohonan ke Pengadilan Agama).

9. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak mempunyai kompetensi untuk memutus perihal yang dimintakan oleh Para Penggugat dalam petitum Gugatan (cq. menyatakan Para Penggugat sebagai ahli waris Suripah Alis Suri Djemadin (Alm)) karena yang berwenang adalah Pengadilan Agama yang relevan, in casu Pengadilan Agama Jepara.

Oleh karena itu, Tergugat III memohon kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan selanjutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

PETITUM:

MAKA, berdasarkan alasan –alasan dan dasar hukum di atas, Tergugat III mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bona*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut tersebut Para Penggugat mengajukan tanggapan terhadap Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil eksepsi dari Tergugat I, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya oleh Para Penggugat;

Tanggapan Tentang Eksepsi Kompetensi Absolut;

Halaman 18 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sekali lagi Para Penggugat tegaskan gugatan ini bukanlah gugatan waris, akan tetapi gugatan ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang bekerja sama dengan Tergugat III, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seijin dan i Para Penggugat yang jelas-jelas adalah sebagai pemilik atas tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 353, luas ± 1.370 M2, atas nama Sun i Djemadin alias Suripah (Ibu Para Penggugat), terletak di Desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kab. Jepara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dulu tanah milik Sutamar sekarang PT Central Java Power (CJP);
- Sebelah Selatan : Dulu tanah milik Sulekah sekarang PT Central Java Power (CJP);
- Sebelah Timur : Dulu tanah milik Muryono sekarang PT Central Java Power (CJP);
- Sebelah Barat : Dulu selokan sekarang PT Central Java Power (CJP);

Dan tanah tersebut merupakan harta peninggalan dan i orang tua Para Penggugat, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak menjual tanah tersebut, dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa tanah obyek sengketa sejak tahun 1987 digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan orang tua Para Penggugat mempunyai hutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, namun selama orang tua Tergugat I dan Tergugat II menggarap tanah obyek sengketa hingga diteruskan digarap oleh Tergugat I dan Tergugat II hasil panen dan i menggarap tanah obyek sengketa tersebut menurut Para Penggugat sudah cukup untuk membayar hutang orang tua Para Penggugat bahkan lebih, namun tanah obyek sengketa tidak dikembalikan kepada Para Penggugat justru dijual kepada Tergugat III oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin dan i Para Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa yang sah;

4. Bahwa perlu Para Penggugat tegaskan tanah obyek sengketa hanya untuk digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan orang tua Para Penggugat ada hutang kepada orang tua Tergugat I dan

Halaman 19 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan bukan untuk dijual oleh orang tua Para Penggugat kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, karena Sertifikat asli sampai saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat dan Para Penggugat sudah berusaha menghubungi secara balk-balk secara musyawarah dengan Para Tergugat untuk mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat, namun Para Tergugat tetap tidak mau mengembalikan, hingga akhirnya Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jepara;

5. Bahwa orang tua dari Para Penggugat semasa hidupnya tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah tersebut kepada pihak siapapun termasuk kepada orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II maupun kepada Tergugat I dan Tergugat II sendiri;
6. Bahwa setelah sepeninggal kedua orang tua dari Para Penggugat-pun, Para Penggugat juga tidak pernah menjual ataupun mengalihkan tanah peninggalan orang tuanya tersebut kepada pihak siapapun termasuk kepada Para Tergugat serta Sertifikat asli atas tanah tersebut sampai sekarang masih dalam penguasaan dari Para Penggugat dan SPPT atas tanah tersebut Para Penggugatlah yang membayar;
7. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seijin serta tanpa persetujuan dari Para Penggugat sebagai pemliknya, oleh karena itu berdasarkan Pasal 1471 KUHPer, maka jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaan semula sebelum terjadi peristiwa jual beli tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada Para Penggugat, selain itu jual beli tanpa menyertakan Sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah tersebut;
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak subjektif dari Para Penggugat, karena tanah milik Para Penggugat sudah dijual kepada Tergugat III tanpa persetujuan dari Para Penggugat, dengan demikian perbuatan dari Para Tergugat merupakan perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
9. Bahwa hal ini juga didukung dengan Pasal 834 KUHPer yang memberikan hak kepada ahli waris dalam hal ini Para Penggugat untuk

Halaman 20 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan ini guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalannya baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut (Hak Hereditas petito), karena Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jepara, adapun bunyi Pasal 834 KUHPer diatur bahwa :

- (1) "Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, sepertipun terhadap mereka yang secara licik telah menghentikan penguasaannya";
- (2) "ia boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah warissatu-satunya atau hanya untuk sebagian, jika ada beberapa waris lainnya";
- (3) "Gugatan demikian adalah untuk menuntut supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apapun juga terkandung dalam warisan beserta segala hash, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan";

10. Bahwa berdasarkan Pasal 834 KUHPer diatas jelas Para Penggugat sebagai ahli waris dani Almh. Suri Djemadin alias Suripah berhak mengajukan gugatan ini dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual tanah obyek sengketa yang menjadi hak milik Para Penggugat kepada Tergugat III tanpa alas hak yang sah, dengan demikian Pengadilan Negeri Jepara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dan eksepsi dari Tergugat III mohon untuk ditolak;

11. Bahwa sudah sangat jelas sebagaimana Pasal 1365 KUHPer Jo Pasal 834 KUHPer, telah menjadikan dasar kepada Para Penggugat untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jepara dan gugatan ini bukanlah merupakan gugatan waris, namun gugatan Perbuatan melawan Hukum, sehingga Pengadilan Negeri Jepara – lahyang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini dan bukanlah merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama, maka sudah sepatutnya eksepsi dari Tergugat I tersebut untuk dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

Halaman 21 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat dalam jawaban eksepsi mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali pada jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa jual beli tanah milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III tanpa seijin, sepengetahuan dan persetujuan dari Para Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum, karena jual beli tersebut tidak menyertakan Sertifikat tanah yang sebenarnya yang sudah ada serta tidak adanya tanda tangan Surat jual beli oleh para ahli waris/Para Penggugat sebagai pemilik yang sah, dengan demikian berarti jual beli tersebut sebenarnya belum terjadi, serta tidak adanya kesepakatan dari Para Penggugat, sedangkan Para Penggugat maupun orang tua dari Para Penggugat pada waktu masih hidup tidak pernah melakukan jual beli atau memindahtangankan kepada siapapun atas tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 353 tersebut;
3. Bahwa perlu diketahui dalam jual beli tanah, perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatnya Akta PPAT, hal ini sebagaimana Pasal 2 PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dimana Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, sedangkan Para Penggugat sebagaipemilik yang sah atas tanah tersebut tidak pernah hadir di hadapan Notaris/PPAT untuk memberikan persetujuan atas jual beli tanah tersebut; .
4. Bahwa menurut Prof. Subekti, SH dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal 69) yaitu hak milik adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Hal ini sebagaimana hak yang dimiliki oleh Para Penggugat, dimana Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 353 tersebut, hal ini dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat tersebut yang masih berada dalam penguasaan Para Penggugat sampai saat ini dan tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan maupun dialihkan kepada pihak siapapun serta SPPT tanah tersebut sampai sekarang Para Penggugatlah yang membayar;
5. Bahwa sekali lagi Para Penggugat tegaskan tanah obyek sengketa hanya untuk digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan orang tua Para Penggugat ada hutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II dan bukan untuk dijual oleh orang tua Para Penggugat kepada orang tua

Halaman 22 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II, karena Sertifikat ash i sampai saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat dan Para Penggugat sudah berusaha menghubungi secara balk-balk secara musyawarah dengan Para Tergugat untuk mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat, namun Para Tergugat tetap tidak mau mengembalikan, hingga akhirnya Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jepara;

6. Bahwa dengan demikian jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual tanah milik Para Penggugat kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan, seijin dan sepertujuan dan i Para Penggugat adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum, dan jual beli tersebut tidak sah dan cacat hukum, dengan demikian jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi;
7. Bahwa karena jual beli tersebut tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Para Tergugat harus mengembalikan tanah tersebut kepada Para Penggugat sebagai pemiliknya yang sah dalam keadaan semula dari penguasaan siapapun serta tanpa ada beban apapun;
8. Bahwa sudah sangat jelas sebagaimana penjelasan Pasal 1365 KUHPer Jo Pasal 834 KUHPer, maka Para Penggugat berhak memperjuangkan hak nya melalui Pengadilan Negeri Jepara, agar Para Penggugat mendapatkan haknya lagi atas tanah tersebut;
9. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat yang telah merugikan Para Penggugat dan telah melakukan perbuatan melawan Hukum, maka Para Tergugat patutlah mengganti kerugian yang dialami oleh Para Penggugat secara tanggung renteng sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan Para Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudilah kiranya untuk memutus dan menetapkan sebagai hukum sebagai berikut :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya sebagaimana petitum gugatan Para Penggugat tertanggal 06 Nopember 2019;

Halaman 23 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya berdasarkan ke Tuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut tersebut Para Penggugat mengajukan tanggapan terhadap Tergugat III sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil eksepsi dari Tergugat III, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya oleh Para Penggugat;

Tanggapan Tentang Eksepsi Kompetensi Absolut;

2. Bahwa sekali lagi Para Penggugat tegaskan gugatan ini bukanlah gugatan waris, akan tetapi gugatan ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang bekerja sama dengan Tergugat III, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat yang jelas-jelas adalah sebagai pemilik atas tanah isebagaimana tercatat dalam SHM No. 353, luas \pm 1.370 M2, atas nama Suri Djemadin alias Suripah (Ibu Para Penggugat), terletak di Desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kab. Jepara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dulu tanah milik Sutamar sekarang PT Central Java Power (CJP);
- Sebelah Selatan : Dulu tanah milik Sulekah sekarang PT Central Java Power (CJP);
- Sebelah Timur : Dulu tanah milik Muryono sekarang PT Central Java Power (CJP);
- Sebelah Barat : Dulu selokan sekarang PT Central Java Power (CJP);

Dan tanah tersebut merupakan harta peninggalan dari orang tua Para Penggugat, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak menjual tanah tersebut, dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 24 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa orang tua dari Para Penggugat sennasa hidupnya tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah tersebut kepada pihak siapapun termasuk kepada orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II maupun kepada Tergugat I dan Tergugat II sendiri;
4. Bahwa setelah sepeninggal kedua orang tua dari Para Penggugat – pun, Para Penggugat juga tidak pernah menjual ataupun mengalihkan tanah peninggalan orang tuanya tersebut kepada pihak siapapun termasuk kepada Para Tergugat serta Sertifikat asli atas tanah tersebut sampai sekarang masih dalam penguasaan dari Para Penggugat dan SPPT atas tanah tersebut Para Penggugatlah yang membayar;
5. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seijin serta tanpa persetujuan dari Para Penggugat sebagai pemiiknya, oleh karena itu berdasarkan Pasal 1471 KUHPer, maka jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaan semula sebelum terjadi peristiwa jual beli tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada Para Penggugat, selain itu jual beli tanpa menyertakan Sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah tersebut.
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak subjektif dari Para Penggugat, karena tanah milik Para Penggugat sudah dijual kepada Tergugat III tanpa persetujuan dari Para Penggugat, dengan demikian perbuatan dari Para Tergugat merupakan perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi:
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
7. Bahwa hal ini juga didukung dengan Pasal 834 KUHPer yang memberikan hak kepada ahli waris dalam hal ini Para Penggugat untuk mengajukan gugatan ini guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalannya baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut (Hak Hereditas petito);
8. Bahwa sudah sangat jelas sebagaimana Pasal 1365 KUHPer Jo Pasal 834 KUHPer, telah menjadikan dasar kepada Para Penggugat untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jepara dan gugatan ini

Halaman 25 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukanlah merupakan gugatan waris, namun gugatan Perbuatan melawan Hukum, sehingga Pengadilan Negeri Jepara – lah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini dan bukanlah merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama, maka sudah sepatutnya eksepsi dari Tergugat I tersebut untuk dinyatakan ditolak;

Tanggapan Mengenai Surat Kuasa;

9. Bahwa dalam Surat Kuasa khusus hanyalah adanya kekurangan pengetikan saja, namun hal dimana Pengadilan gugatan ini diajukan sudah jelas tertulis dan terbaca dalam Surat Gugatan yang dibuat dan diajukan oleh Para Penggugat adalah ditujukan ke Pengadilan Negeri Jepara, sehingga Pengadilan negeri Jepara berhak memeriksa dan mengadili perkara ini;

Tanggapan Mengenai Pengadilan Negeri Jepara Tidak Mempunyai Kompetensi Untuk Memutus Yang Dimintakan Oleh Para Penggugat Dalam Petitum Gugatan (C.Q. Para Penggugat Menyatakan Sebagai Ahli War's .Suripah Alias Suri Djemadin - (Alm)

1. Bahwa perlu Para Penggugat jelaskan terlebih dahulu Para Penggugat benar adalah sebagai ahli waris/anak kandung dari Almh. Suri Djemadin alias Suripah dengan Alm. Sandung, dan semasa hidupnya Almh. Suri Djemadin alias Suripah mempunyai tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 353, luas \pm L370 M2, atas nama Suri Djemadin alias Suripah, terletak di Desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kab. Jepara;
2. Bahwa sepeninggal kedua orang tuanya, maka tanah obyek sengketa menjadi tanah peninggalan/tanah warisan Para Penggugat yang tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat III tanpa alas hak yang sah;
3. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut karena orang tua Para Penggugat mempunyai hutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, maka obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1987;
4. Bahwa sepeninggal orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II tanah obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena tanah obyek sengketa sudah dikuasai sejak Tahun 1987, maka Para Penggugat sudah merasa cukup dalam penguasaan tersebut untuk membayar hutang dari orang tua Para Penggugat dan Para Penggugat sudah berusaha meminta tanah obyek sengketa secara balk-balk dan musyawarah namun Tergugat I dan Tergugat II tidak mau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dan justru Teruggat I dan

Halaman 26 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II menjualnya kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat sebagai pemilik yang sah;

5. Bahwa karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat telah menjual tanah obyek sengketa milik Para Penggugat kepada Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat sangatlah merugikan Para Penggugat dan perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa karena Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jepara, hal ini sebagaimana Pasal 834 KUHPer diatur bahwa :

- (1) "Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, sepertipun terhadap mereka yang secara licik telah menghentikan penguasaannya";
- (2) "ia boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satu-satunya atau hanya untuk sebagian, jika ada beberapa waris lainnya";
- (3) "Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apapun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan";

7. Bahwa berdasarkan Pasal 834 KUHPer diatas jelas Para Penggugat sebagai ahli waris dari Almh. Suri Djemadin alias Suripah berhak mengajukan gugatan ini dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual tanah obyek sengketa yang Menjadi. hak milik Para. Penggugat kepada Tergugat III tanpa alas hak yang sah, dengan demikian Pengadilan Negeri Jepara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dan eksepsi dari Tergugat III mohon untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

8. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat dalam jawaban eksepsi mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali pada jawaban Pokok Perkara ini;
9. Bahwa seharusnya Tergugat III sebagai pembeli yang pintar terlebih dahulu meneliti dan mengecek terlebih dahulu siapa pemilik tanah obyek sengketa yang akan dibelinya dan melihat apakah Tergugat I dan

Halaman 27 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II betul-betul sebagai pemilik yang sah serta apakah Sertifikatnya tersebut ada aslinya atau tidak;

10. Bahwa sampai saat ini Sertifikat tanah obyek sengketa sebagaimana tercatat dalam SHM No. 353 berada dalam penguasaan Para Penggugat dan tanah obyek sengketa hanya untuk digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan orang tua Para Penggugat ada hutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II dan bukan untuk dijual oleh orang tua Para Penggugat kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, namun sekarang justru tanah obyek sengketa dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III tanpa alas hak yang sah;

11. Bahwa jual beli tanah milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III tanpa seijin, sepengetahuan dan persetujuan dari Para Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum, karena jual beli tersebut tidak menyertakan Sertifikat tanah yang sebenarnya yang sudah ada serta tidak adanya tanda tangan Surat jual beli oleh para ahli waris/Para Penggugat sebagai pemilik yang sah, dengan demikian berarti jual beli tersebut sebenarnya belum terjadi, serta tidak adanya kesepakatan dari Para Penggugat, sedangkan Para Penggugat maupun orang tua dari Para Penggugat pada waktu masih hidup tidak pernah melakukan jual beli atau memindahtangankan kepada siapapun atas tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 353 tersebut, hal ini sebagaimana:

Pasal 1471 KUHPer, yang menyatakan : "Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain";

12. Bahwa seharusnya Tergugat III menuntut Tergugat I dan Tergugat II atas tanah obyek sengketa yang sudah dibelinya sedangkan tanah obyek sengketa bukanlah milik Tergugat dan Tergugat II dan bukannya bekerja sama merugikan Para Penggugat, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak subjektif dari Para Penggugat, karena tanah milik Para Penggugat sudah dijual kepada Tergugat III tanpa persetujuan dari Para Penggugat, dengan demikian perbuatan dari Para Tergugat merupakan perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi :

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Halaman 28 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. perlu diketahui dalam jual beli tanah, perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatnya Akta PPAT, hal ini sebagaimana Pasal 2 PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria /Kepala badan Pertanahan Nasion8I No. 3 tahun 1997 tehtang. Ketentuan • Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dimana Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, sedangkan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut tidak pernah hadir di hadapan Notaris/ PPAT untuk memberikan persetujuan atas jual beli tanah tersebut;
14. Bahwa menurut Prof. Subekti, SH dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal 69) yaitu hak milik adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Hal ini sebagaimana hak yang dimiliki oleh Para Penggugat, dimana Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 353 tersebut, hal ini dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat tersebut yang masih berada dalam penguasaan Para Penggugat sampai saat ini dan tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan maupun dialihkan kepada pihak siapapun serta SPPT tanah tersebut sampai sekarang Para Penggugatlah yang membayar;
15. Bahwa dengan demikian jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual tanah milik Para Penggugat kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan, seijin dan persetujuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum, dan jual beli tersebut tidak sah dan cacat hukum, dengan demikian jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi;
16. Bahwa karena jual beli tersebut tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Para Tergugat harus mengembalikan tanah tersebut kepada Para Penggugat sebagai pemiliknya yang sah dalam keadaan semula dari penguasaan siapapun serta tanpa ada beban apapun;
17. Bahwa sudah sangat jelas sebagaimana penjelasan Pasal 1365 KUHPer Jo Pasal 834 KUHPer, maka Para Penggugat berhak memperjuangkan haknya melalui Pengadilan Negeri Jepara, agar Para Penggugat mendapatkan haknya lagi atas tanah tersebut;
18. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat yang telah merugikan Para Penggugat dan telah melakukan perbuatan melawan Hukum, maka Para

Halaman 29 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat patutlah mengganti kerugian yang dialami oleh Para Penggugat secara tanggung renteng sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan Para Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudilah kiranya untuk memutus dan menetapkan sebagai hukum sebagai berikut :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya sebagaimana petitum gugatan Para Penggugat tertanggal 06 Nopember 2019;
2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya berdasarkan ke Tuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi kompetensi absolut tersebut diatas Tergugat I mengajukan bukti awal berupa:

1. Fotocopy dari *Print Out* Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, diberi tanda T.I–1;
2. Fotocopy buku *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Keempat*, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Liberty Yogyakarta, Paragraf Kedelapan atau Paragraf Terakhir halaman 63 – 64, diberi tanda T.I –2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T.I – 1 adalah fotocopy dari *Print Out* ;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi kometensi absolut tersebut diatas Tergugat II mengajukan bukti awal berupa:

1. Fotocopy dari *Print Out* Undang – Undang Nomor 3 Tahunn 2006 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, diberi tanda T.II –1;

Halaman 30 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy buku *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Keempat*, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Liberty Yogyakarta, Paragraf Kedelapan atau Paragraf Terakhir halaman 63 – 64, diberi tanda T.II –2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T.II – 1 adalah fotocopy dari *Print Out* ;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi kompetensi absolut tersebut diatas Tergugat III mengajukan bukti awal berupa:

1. Fotocopy buku *RIB/HIR Dengan Penjelasan*, R. Soesilo, Politea Bogor, halaman 94, diberi tanda T.III–1;
2. Fotocopy buku *RIB/HIR Dengan Penjelasan*, R. Soesilo, Politea Bogor, halaman 96, diberi tanda T.III– 2;
3. Fotocopy dari *Print Out* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, diberi tanda T.III–3;
4. Fotocopy buku *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Retnowulan Sutantio, S.H., Iskandar Oeripkartawinata, S.H., CV. Mandar Maju Bandung, halaman 15, diberi tanda T.III–4;
5. Fotocopy buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, M. Yahya Harahap, S.H., Sinar Grafika, halaman 15, diberi tanda T.III– 5

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T.III – 3 adalah fotocopy dari *Print Out*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada persidangan tanggal 05 Maret 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara berwenang mengadili perkara Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.;
3. Memerintahkan kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara Perdata Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan Jawaban pokok perkara sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

A. EKSEPSI SURAT KUASA ;

Halaman 31 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus Para Penggugat Tidak Menyebut Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Wilayah Hukum Mana Gugatan Diajukan;

1. Bahwa apabila dilihat secara seksama, Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tertanggal 19 Oktober 2019 tidak memenuhi syarat formil undang-undang karena dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak menyebutkan kompetensi relatif pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa atau dengan kata lain ke Pengadilan Negeri mana gugatan akan diajukan.
2. Bahwa perlu kiranya Tergugat I uraikan syarat pembuatan surat kuasa khusus yang dipersyaratkan dalam pengadilan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA"), yaitu diantaranya : (i) SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; (ii) SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; (iii) SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan (iv) SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994. Dimana apabila ke-4 SEMA tersebut disimpulkan syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus yang dipersyaratkan adalah:
 - a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
 - b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
 - c. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
 - d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya
3. Berdasarkan ketentuan – ketentuan SEMA tersebut di atas, Tergugat I menilai setidak – tidaknya terdapat cacat formil di dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2019 yang melanggar hukum acara perdata, yakni Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2019 tidak menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
4. Bahwa adanya kesalahan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2019 tersebut telah diakui juga oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dalam Replik Penggugat Atas Jawaban Tergugat III tertanggal 27 Februari 2020, yang akan kami kutip sebagai berikut:

"Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus hanyalah adanya kekurangan pengetikan saja, namun hal dimana Pengadilan gugatan ini diajukan

Halaman 32 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah jelas tertulis dalam Surat Gugatan yang dibuat dan diajukan oleh Para Penggugat adalah diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara.....”

5. Bahwa dengan adanya pengakuan tersebut diatas, semakin memperkuat dalil Tergugat I yang menyatakan bahwa terdapat cacat formil di dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2019 karena tidak menyebutkan kompetensi relatif pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa. Padahal salah satu syarat kuasa khusus yaitu menyebut dengan jelas kompetensi relatif. Hal ini sesuai dengan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Edisi Kedua Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 23 butir 7 paragraf pertama, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“Salah satu syarat kuasa khusus, ialah menyebut dengan jelas kompetensi relatif.”

6. Dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat kuasa khusus yaitu tidak menyebut dengan jelas ke pengadilan negeri mana gugatan akan diajukan maka surat kuasa Para Penggugat dapat dikategorikan sebagai surat kuasa umum. Oleh karena itu tidak dapat dipergunakan di depan pengadilan untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa;
7. Bahwa oleh karena surat gugatan Para Penggugat diajukan berdasarkan surat kuasa khusus yang cacat formil, maka dari segi hukum surat gugatan tersebut menjadi tidak sah;
8. Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk dapat menyatakan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 19 Oktober 2019 adalah cacat formil, sehingga segala tindakan Penerima Kuasa yang mewakili Pemberi Kuasa dapat dinyatakan tidak sah atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA;

Gugatan Kurang Pihak;

9. Bahwa kekeliruan selanjutnya dalam Gugatan A Quo adalah kurangnya pihak yang disertakan dalam Gugatan. Pada Gugatan A Quo Para Penggugat tidak memasukkan Badan Pertanahan Nasional KabupatenJepara (“BPN KabupatenJepara”) ke dalam gugatan A Quo. Padahal dalam Gugatan Para Penggugat, SertipikatHak Milik No. 353 yang didalilkan oleh Para Penggugat diterbitkan oleh BPN Kabupaten

Halaman 33 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jepara, sehingga sudah seharusnya Para Penggugat ikut menarik BPN Kabupaten Jepara sebagai pihak dalam Gugatan A Quo;

10. Bahwa apabila pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, maka pihak tersebut haruslah dilengkapi dahulu baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
 11. Yurisprudensi di bawah ini mendukung dalil dan praktek hukum acara perdata yang berlaku bahwa apabila dalam Gugatan a quo orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap maka haruslah tidak dapat diterima;
 - Putusan MA RI No. 621 K/Sip/1975, yang pada pokoknya memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, Gugatan dinyatakan mengandung cacat Plurium Litis Consortium”;
 - Putusan MA RI No. 151 K/Sip/1975, yang pada pokoknya memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“bahwa karena yang berutang kepada penggugat/terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut; bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
 12. Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, dengan tidak diikutsertakannya BPN Kabupaten Jepara sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL;**
- Objek Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas;
13. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatan a quo dimana objek gugatan yaitu berupa sebidang tanah beralamat di Desa Tubanan, dulu Kecamatan Bangsri, sekarang Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 353 dengan luas 1.370 m² tercatat atas nama Suri Djemadin alias Suripah (“ObjekGugatan”);
 14. Bahwa Tergugat I akan mengutip dalil Para Penggugat butir 3 Gugatan, sebagai berikut:

Halaman 34 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“3. Bahwa semasa hidupnya Ibu Suripah Alias Suri Djemadin mempunyai sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor : 353 luas kurang lebih 1.370 m² (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Atas nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan, Dulu Kec Bangsri, Sekarang Kec. Kembang Kab Jepara dengan batas – batas:

Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Sutamar Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Selatan : Dulu Tanah Milik Sulekah Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Timur : Dulu Tanah Milik Muryono Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Barat : Dulu Selokan Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Untuk selanjutnya mohon disebut Obyek Sengketa”;

15. Bahwa dalil Para Penggugat pada butir 3 Gugatan tersebut diatas telah menjelaskan mengenai batas – batas Objek Gugatan. Namun terhadap batas – batas tersebut Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas mengenai letak dan batas – batasnya. Dimana Penggugat secara keseluruhan menyampaikan batas – batas sebelah utara, selatan dan timur yaitu PT Central Java Power;

16. Bahwa faktanya, Objek Gugatan menjadi tidak jelas mengenai lokasi secara pasti bagian mana tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai Objek Gugatan perkara a quo, sehingga mengenai batas dan letak dari Objek Gugatan menjadi sumir dan tidak pasti. Fakta – fakta tersebut apabila dikaitkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, sebagai berikut:

“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas – batas tanah sengketa, gugatan tidak diterima”;

17. Bahwa dalam suatu gugatan objek yang menjadi inti dari gugatan harus jelas, terang dan tegas sehingga adanya kepastian hukum terhadap barang mana yang menjadi inti gugatan. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Objek Gugatan yang menjadi inti dari gugatan tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas, sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Pihak Yang Dijadikan Sebagai Tergugat III Dalam Perkara A Quo Tidak Jelas;

Halaman 35 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa selanjutnya Para Penggugat juga dalam gugatannya tidak jelas mengenai siapa yang dijadikan pihak sebagai Tergugat III;

19. Merujuk halaman 2 gugatan a quo bagian identitas para pihak, dapat dilihat bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat III adalah Tomoyuki Yamada selaku presiden Direktur PT Central Java Power, sebagai berikut:

"Nama : Tomoyuki Yamada;

JenisKelamin : Laki-Laki;

Warga Negara : Warga Negara Asing (WNA), Umur: 55 Tahun, Tempatlahir: Jepang;

Alamat : Gedung Summitmas, Kav. 61 – 62, Kel Senayan, Kec Kebayoran Baru, Jakarta – Selatan 12190, Selaku Presiden Direktur, PT.CENTRAL JAVA POWER(CJP) Yang beralamat : PLTU Tanjung Jati B, Desa Sekuping, Tubanan, Kec Kembang, Kab Jepara 59453 Jawa – Tengah Indonesia”;

Berdasarkan hal tersebut, maka yang menjadi Tergugat III adalah subjek hukum perorangan yaitu Tomoyuki Yamada selaku Presiden Direktur PT Central Java Power;

20. Kemudian pada butir 5 halaman 3 Gugatan, Para Penggugat menyatakan bahwa pihak yang dijadikan sebagai Tergugat III adalah PT Central Java Power, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“Bahwa tanpa alas hak yang benar, Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah obyek Sengketa Kepada PT. Central Java Power (CJP) (Tergugat III) dan saat ini tanah obyek sengketa dikuasai Oleh Tergugat III”;

21. Fakta tersebut membuktikan adanya ketidakjelasan dari Para Penggugat mengenai siapa pihak yang ditarik sebagai Tergugat III. Bahwa antara Tomoyuki Yamada selaku Presiden Direktur PT Central Java Power dan PT Central Java Power merupakan subjek hukum yang berbeda. Dimana seorang Presiden Direktur merupakan subjek hukum perorangan, sedangkan PT Central Java Power merupakan subjek hukum berbentuk badan hukum perseroan;

22. Bahwa dalam suatu gugatan seharusnya pihak yang dijadikan sebagai tergugat harus jelas sehingga adanya kepastian hukum terhadap siapa gugatan diajukan. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka terbukti pihak yang dijadikan sebagai Tergugat III dalam perkara a quo tidak jelas dan kabur, sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo

Halaman 36 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

D. GUGATAN PARA PENGGUGAT DALUWARSA (*VERJARING*);

23. Bahwa selanjutnya fakta yang muncul yaitu mengenai Gugatan Para Penggugat yang telah lewat waktu/Daluwarsa karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan oleh undang – undang untuk mengajukan suatu gugatan;
24. Bahwa gugatan a quo diajukan oleh Para Penggugat dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 14 November 2019 sebagaimana telah teregister dengan register perkara No. 82/Pdt.G/2019/PN.JPA;
25. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, Objek Gugatan dalam gugatan a quo adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 dengan luas 1.370m2 atas nama Suri Djemadin alias Suripah;
26. Bahwa selanjutnya Para Penggugat juga mendalilkan bahwa Objek Gugatan telah digarap oleh Ibu Tumi sejak tahun 1987. Perlu kami sampaikan bahwa objek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah berdasarkan Kutipan Daftar Buku C No. 2855 Persil 65 yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan, menjelaskan bahwa luas objek tanah yang tercatat atas nama Tergugat I adalah seluas 1980 m2 dan tercatat atas nama Tergugat II adalah seluas 1.755 m2;
27. Bahwa seandainya, antara Objek Gugatan dengan objek tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III merupakan objek yang sama, quod -non, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dapat dinyatakan daluwarsa karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan oleh undang – undang;
28. Fakta mengenai daluwarsa yaitu berdasarkan pengakuan dari Para Penggugat yang menyatakan Objek Gugatan telah digarap oleh Ibu Tumi sejak tahun 1987. Apabila Para Penggugat memang memiliki hak atau setidaknya memiliki kepentingan atas Objek Gugatan, maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan sejak tanah mulai dikuasai oleh Ibu Tumi yaitu pada tahun 1987;
29. Bahwa apabila dihitung, jangka waktu sejak tanah digarap Ibu Tumi yaitu tahun 1987 sampai dengan gugatan a quo ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, maka waktu yang sudah berjalan yaitu 32 (tiga puluh dua) tahun. Padahal menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), segala tuntutan hukum, baik

Halaman 37 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersifat kebendaan maupun perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata, sebagai berikut:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya daluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”;

30. Merujuk pendapat hukum Retnowulan Sutanto, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek pada halaman 207 paragraf 3, menyatakan sebagai berikut:

“Adalah kesalahan penggugat, bahwa ia telah sekian lama, tanpa sesuatu alasan yang syah, telah berdiam diri, telah tidak mengajukan gugatan sehingga ia sekarang sudah tidak dapat membuktikan lagi dalil yang menjadi dasar gugat”;

31. Selanjutnya merujuk pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Edisi Kedua Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 527 paragraf kedua, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“Apabila dalam gugatan terkandung daluwarsa, tergugat dapat mengajukan eksepsi agar gugatan disingkirkan atau digugurkan”;

32. Bahwa hal tersebut diatas ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975;
“...Mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat/Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”;
- Yuridprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958;
“orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknyaselama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtverwerking)”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975;

Halaman 38 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Karena para penggugat – terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah – tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak – anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking)";

33. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas, maka terbukti gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah melewati batas waktu sebagaimana ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata. Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat atau menyatakan setidaknya – tidaknya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

34. Bahwa, dalil–dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisah (*Integral*) dengan dalil–dalil dalam pokok perkara a quo;

35. Bahwa, Tergugat I menolak seluruh dalil – dalil Para Penggugat, terkecuali yang telah benar–benar diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I;

- A. Objek Gugatan Dan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat I Kepada PT. Central Java Power Merupakan Objek Yang Berbeda;

36. Bahwa Tergugat I akan mengutip dalil Para Penggugat pada butir 3 halaman 2 gugatan a quo, sebagai berikut:

"3. Bahwa semasa hidupnya Ibu Suripah alias Suri Djemadin mempunyai sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor : 353 luas kurang lebih 1.370 m2 (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan, Dulu Kec. Bangsri, sekarang Kec. Kembang Kab. Jepara dengan batas – batas:

Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Sutamar Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Selatan : Dulu Tanah Milik Sulekah Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Timur : Dulu Tanah Milik Muryono Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Barat : Dulu Selokan Sekarang PT. Central Java Power";

37. Bahwa selanjutnya sebagaimana dalam gugatannya, Penggugat menegaskan telah menguasai tanahnya sejak tahun 1965, yang akan kami kutip sebagai berikut:

Halaman 39 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"4. Bahwa semasa hidupnya obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Ibu Suripah alias Suri Djemadin dari tahun 1965 sampai tahun 1987 dan setelah itu digarap Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai dengan tahun 2010,....";

38. Bahwa perlu diketahui, faktanya antara Objek Gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat dengan objek tanah yang dijual Tergugat I kepada PT Central Java Power merupakan objek/tanah yang berbeda. Merujuk pada Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan, batas – batas objek tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada PT Central Java Power, sebagai berikut:

Sebelah Utara : Murah;
Sebelah Selatan : Tabri;
Sebelah Timur : Sutrasno;
Sebelah Barat : Saluran;

39. Selanjutnya, merujuk pada Kutipan Daftar Buku C No. 2855 Persil 65 yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan, menjelaskan bahwa luas objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat I adalah seluas 1980 m² ("Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power");

40. Bahwa apabila melihat fakta tersebut, maka terdapat perbedaan batas – batas dan luas tanah antara Objek Gugatan yang didalilkan Penggugat dengan Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power. Dimana luas tanah Objek Sengketa yaitu 1.370 m² sedangkan luas tanah Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power yaitu 1980 m². Selanjutnya apabila dijumlahkan luas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu 3735 m². Fakta tersebut kembali menunjukkan adanya perbedaan luas tanah yang signifikan;

41. Bahwa selanjutnya merujuk pada Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 590/1589/TB/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sebidang tanah bekas hak milik adat yang tercatat dalam Buku C Desa No : 2855 Persil 65 Kelas III dengan Luas 1980 M² tersebut dimiliki oleh Tamari yang merupakan orang tua dari Tergugat I sejak tahun 1960. Fakta tersebut membuktikan bahwa Tamari orang tua Tergugat I telah menguasai Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power, yaitu sejak tahun 1960. Fakta yang muncul berdasarkan surat keterangan riwayat tanah kembali menunjukkan adanya 2 (dua) objek yang berbeda antara Objek Gugatan

Halaman 40 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power. Mengingat Para Penggugat sebagaimana dalam gugatannya mengakui bahwa orang tua Para Penggugat baru menguasai tanah (Objek Gugatan) yaitu tahun 1965, yang akan kami kutip kembali sebagai berikut:

“4. Bahwa semasa hidupnya obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Ibu Suripah alias Suri Djemadin dari tahun 1965 sampai tahun 1987 dan setelah itu digarap Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai dengan tahun 2010,....”

Bagaimana mungkin orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang faktanya telah menguasai tanah sejak tahun 1960 (lebih dahulu dari pada orang tua Para Penggugat yaitu tahun 1965), tidak memiliki hak atas tanah tersebut karena Para Penggugat menyatakan dirinya memiliki hak berdasarkan ahli waris Suripah alias Suri Djemadin sebagai pemilik SHM No. 353. Apabila, -quod non,- memang benar SHM No. 353 merupakan objek yang sama dengan Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power, Tergugat I menduga adanya pengajuan permohonan penerbitan sertipikat yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dengan memberikan keterangan yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya kepada Badan Pertanahan Nasional;

42. Bahwa lebih lanjut, merujuk pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 dapat dilihat pada bagian Asal Usul Penerbitan SHM No. 353 Yaitu Berdasarkan Pemberian Hak. Maksud dari pemberian hak yakni pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak tertentu. Dengan kata lain, Perolehan SHM No. 353 Berasal Dari Tanah Negara. Bukan Berasal Dari Konversi Tanah Hak Milik Adat C No. 2855 Persil 65 Kelas S.III. Fakta ini tentu saja menunjukkan bahwa benar antara Objek Gugatan dengan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat I Kepada PT Central Java Power merupakan objek tanah yang berbeda;
43. Berdasarkan fakta – fakta tersebut diatas, maka telah terbukti bahwa Objek Gugatan dengan Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power Merupakan Objek Yang Berbeda dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
Tergugat I Menerima Hibah Dari Tamari Berupa Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power;

Halaman 41 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa Tamari merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di RT. 00, RW. 00, Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan status tanah letter C No. 2855, Persil 65, Kelas III dengan luas 1980 m²;
45. Bahwa merujuk Surat Pernyataan Pengakuan Telah Membeli/Menerima Hibah Tanah tanggal 11 Oktober 2011, Objek tanah bekas hak milik adat C No. 2855 Persil 65 Kelas S.III seluas 1980 atas nama Tamari tersebut dihibahkan kepada Tergugat I sejak tahun 1995;
46. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997"), menegaskan sebagai berikut:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
47. Sesuai dengan bunyi pasal diatas dapat disimpulkan bahwa suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta notaris. Dalam hal ini, untuk memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, Tergugat I telah membuat akta Notaris No. 27 tertanggal 27 Oktober 2011 Perihal Pernyataan Telah Menerima Hibah. Hal ini membuktikan bahwa Objek Tanah Yang Dijual Tergugat I Kepada PT Central Java Power dahulu dimiliki/diperoleh oleh Tergugat I berdasarkan hibah dan telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku;
48. Berdasarkan hal – hal tersebut di atas terbukti bahwa Objek Tanah Milik Tergugat I didapatkan oleh Tergugat I berdasarkan hibah dari Tamari selaku orang tua Tergugat I.

Tergugat I Berwenang Menjual Tanahnya Kepada PT Central Java Power;
49. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Kesaksian yang pada pokoknya kesaksian perangkat Desa Tubanan yang menyatakan bahwa tanah yang terletak di RT. 00 RW 00 Desa Tubanan, kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan status Tanah Letter C No. 2855 Persil 65, Kls. III Dengan Luas 1980 M² Benar Secara Fisik Dimiliki/Dikuasai Oleh Tergugat I;
50. Bahwa selanjutnya merujuk pada Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang pada pokoknya menyatakan bahwa

Halaman 42 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menguasai bidang tanah yang terletak di RT. 00 RW. 00, Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, dengan status tanah Letter C No. 2855, Persil 65, Kls. III dengan luas 1980 m² yang diperoleh dari Tamari dengan cara hibah sejak tahun 1995;

Berdasarkan Berita Acara Kesaksian dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut di atas, maka terbukti bahwa Tergugat I telah menerima hibah dari Tamari dan telah menguasai secara fisik tanah yang terletak di RT. 00 RW. 00, Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan status tanah letter C No. 2855 persil 65, Kls. III dengan luas 1980 m² selama bertahun – tahun;

51. Bahwa Tergugat I sebagai penerima hibah, maka segala sesuatu terkait tanah tersebut menjadi kewenangan Tergugat I. Tergugat I sebagai pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah tersebut wajib melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu, Tergugat I membayar Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas Objek Tanah tersebut sebesar Rp27.720,- (dua puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh rupiah). Dengan adanya fakta penguasaan secara fisik selama kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun terhadap Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power dan telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan, maka hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I dahulu merupakan pemilik yang sah terhadap Objek Tanah bekas Hak Milik Adat C No. 2855 Persil 65 Kelas S.III dengan luas 1980 m². Dengan demikian berwenang menjual Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power;
52. Berdasarkan penjelasan – penjelasan diatas, terbukti bahwa Tergugat I Merupakan Pihak Yang Berwenang Untuk Menjual Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT. Central Java Power;
Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 Bukan Merupakan Bukti Para Penggugat Sebagai Pemilik Objek Gugatan;
53. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan mengenai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya masih tercatat atas nama Suripah Alias Suri Djemadin dengan luas 1370 m² belum ada perubahan atau terjadi jual beli;
54. Bahwa Para Penggugat hanya mendasarkan kepemilikannya pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 saja. Padahal bukti penguasaan fisik terhadap Objek Gugatan menjadi sangat penting untuk membuktikan

Halaman 43 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Para Penggugat dianggap Tidak meninggalkan haknya atas Objek Gugatan;

55. Faktanya, sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya butir 4 halaman 3 menjelaskan bahwa Objek Gugatan telah digarap oleh Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai dengan tahun 2010, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“Bahwa semasa hidupnya obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Ibu Suripah Alias Suri Djemadin dari Tahun 1965 sampai dengan Tahun 1987 dan setelah itu digarap Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai Dengan Tahun 2010, karena Ibu Suripah Alias Suri Djemadin pinjam uang kepada Ibu Tumi saudaranya, Setelah Ibu Tumi meninggal dunia obyek sengketa dikuasai anak – anaknya Tarsi (Tergugat I) dan Tabri (Tergugat II)”;

Merujuk pada dalil Para Penggugat di atas, Telah Terbukti Berdasarkan Pengakuan Dari Para Penggugat Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 Tidak Dalam Penguasaan Fisik Suripah Alias Suri Djemadin Sejak Tahun 1987;

56. Bahwa meskipun, *quod non*, antara Objek Gugatan (SHM No. 353) dan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat I Kepada PT Central Java Power adalah objek yang sama, maka Suripah Alias Suri Djemadin dianggap telah meninggalkan haknya atas tanah tersebut. Fakta penguasaan secara fisik terhadap Objek Gugatan oleh Tumi (orang tua Tergugat I dan Tergugat II) selama 32 Tahun (sejak tahun 1987) membuktikan bahwa Suripah Alias Suri Djemadin telah dianggap meninggalkan haknya terhadap ObjekGugatan;.

57. Bahwa hal tersebut di atas ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975:
“...Mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkanTergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa.”
- Yuridprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958;

Halaman 44 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtverwerking)”;

58. Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, terbukti bahwa Suripah Alias Suri Djemadin telah dianggap meninggalkan haknya terhadap Objek Gugatan karena tidak menguasai secara fisik terhadap Objek Gugatan selama 32 (tiga puluh dua) tahun. Oleh karena itu, meskipun, quod non, antara Objek Gugatan dengan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat I Kepada PT Central Java Power adalah objek tanah yang sama, Tergugat I tetap merupakan pihak yang berwenang untuk menjual Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat I Kepada PT Central Java Power.

Jual Beli Antara Tergugat I dan PT Central Java Power Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang – Undangan Yang Berlaku;

59. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 18 halaman 4 Gugatan A Quo yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjual tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

“Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III secara melawan hukum serta perbuatan Tergugat III yang telah menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang (9 tahun) adalah perbuatan yang sangat merugikan Para Penggugat.”

60. Bahwa jual beli yang dahulu dilakukan antara Tergugat I dan PT Central Java Power yaitu berupa bidang tanah yang terletak di RT. 00 RW. 00, Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, dengan status tanah Letter C No. 2855, Persil 65, Kls. III dengan luas 1980 m² berdasarkan Akta No. 49 tanggal 27 Oktober 2011 Perihal Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak (“Akta No. 49 tanggal 27 Oktober 2011”). Akta tersebut pada pokoknya menjelaskan bahwa Tarsi melepaskan segala hak dan kepentingannya atas tanahnya tersebut kepada PT Central Java Power dan Tarsi akan menerima ganti rugi untuk pelepasan tanah tersebut sebesar Rp297.000.000 (dua ratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah);

61. Bahwa faktanya, berdasarkan Akta No. 49 tanggal 27 Oktober 2011 objek jual beli antara Tergugat I dan PT Central Java Power bukan merupakan Objek Gugatan sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat. Perlu Tergugat I tegaskan bahwa antara Objek Gugatan dan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat I kepada PT Central Java Power adalah objek

Halaman 45 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang berbeda. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari perbedaan luas tanah yang signifikan dan perbedaan batas – batas tanah yang telah Tergugat I sampaikan sebagaimana tersebut diatas pada Poin A Jawaban ini;

- 62.** Bahwa menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24 Tahun 1997”) menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku”;

- 63.** Selanjutnya dalam Pasal 39 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau*
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:*

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan*

- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau”*

- 64.** Kemudian juga dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 juga merinci alat bukti tertulis yang dapat menjelaskan bukti kepemilikan atas nama pemegang hak yang dapat kami kutip sebagai berikut :

“.....Alat – alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa.

Halaman 46 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad 1834-27*), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad 1834-27*) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/KepalaDesa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau

Halaman 47 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m. Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan ketentuan Konversi UUPA.

65. Bahwa menurut ketentuan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pemindahan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selanjutnya terhadap bidang tanah yang belum terdaftar dapat dibuatkan akta oleh PPAT jika pemilik tanah dapat memberikan surat bukti hak sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 diatas atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut;
66. Bahwa dalam perkara a quo, jual beli antara Tergugat I dan PT. Central Java Power sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya dokumen – dokumen persyaratan seperti yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) dan Pasal 24 ayat (1) PP 24 Tahun 1997. Dokumen persyaratan dalam jual beli antara Tergugat I dan PT. Central Java Power tersebut antara lain:
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan;
 - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, Kutipan Daftar Buku C Desa Tabanan dengan No. 2855 atas nama Tamari;
 - Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 590/1589/TB/X/2011; dan
 - Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan.
67. Selain itu juga jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan PT. Central Java Power disaksikan oleh perangkat desa setempat. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.554 K/Sip/1976, Tanggal 26 Juni 1979 berbunyi :
- “Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidak – tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”;*
- Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Tergugat I sebagai penjual yang berwenang dan beritikad baik telah melaksanakan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undang yang berlaku;
68. Selanjutnya dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.237 K/Sip/1968 :

Halaman 48 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Jual beli tanah yang dilakukan terang – terangan di muka Pejabat Desa harus dilindungi”;

69. Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas terbukti secara hukum bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan PT Central Java Power sah secara hukum karena sudah berdasarkan peraturan perundang – undangan dan sesuai dengan hukum yang berlaku;

B. MENGENAI TUNTUTAN SITA JAMINAN;

70. Dalam surat Gugatannya, Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menyatakan sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap Objek Gugatan. Perlu Tergugat I tegaskan bahwa antara Objek Gugatan dan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat I kepada PT Central Java Power adalah objek yang berbeda.

71. Namun, perlu Tergugat I sampaikan bahwa permohonan sita jaminan Para Penggugat tidak memenuhi syarat – syarat untuk dapat dikeluarkannya penetapan Sita Jaminan berdasarkan pasal 261 R.Bg (227 H.I.R) dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) (“SEMA tentang Sita Jaminan”) dan ketentuan Angka (10) Pemberitahuan – pemberitahuan Ketua Mahkamah Agung yang terlampir pada SEMA tentang Sita Jaminan, yaitu:

- a. Tidak ada kekhawatiran dan alasan yang mendesak.
- b. Para Penggugat tidak menyebutkan secara rinci identitas barang – barang milik Tergugat I yang hendak dimohonkan sita. Permohonan sita jaminan yang diajukan secara umum terhadap semua atau sebagian harta kekayaan Tergugat I serta tidak menyebutkan secara jelas identitasnya, dianggap merupakan permohonan yang kabur objeknya dan tidak memenuhi syarat sehingga permohonan Para Penggugat mengenai sita jaminan tersebut tidak memenuhi syarat dan sudah seharusnya ditolak.
- c. Hubungan antara Para Penggugat dan Tergugat I dalam perkara ini bukanlah hubungan antara kreditur dan debitur.

Hal tersebut diatas juga sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984 pada pokoknya mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:

“Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan – alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1 H.I.R. tidak dapat dibenarkan”;

72. Dengan demikian berdasarkan uraian di atas maka permohonan Para Penggugat mengenai sita jaminan tersebut sudah seharusnya ditolak;

Halaman 49 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. MENGENAI TUNTUTAN UANG PAKSA (*Dwangsom*);

73. Dalam surat Gugatannya, Para Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta Rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan putusan. Pasal 606 (a) Rv. (*Reglement op de Rechtsvordering/ Reglemen Acara Perdata*) menyatakan sebagai berikut:

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;"

74. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 (a) Rv. diatas, uang paksa tidak dapat ditetapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman untuk membayar sejumlah uang. Sehingga suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku untuk putusan hakim yang mengandung hukuman untuk membayar sejumlah uang haruslah ditolak.

75. Sedangkan pada butir 7 petitum Gugatan, Para Penggugat menuntut (dengan ancaman uang paksa) agar Para Tergugat membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat dan karenanya tuntutan uang paksa (*dwangsom*) haruslah ditolak.

76. Ketentuan Pasal 606 (a) Rv. tersebut dikuatkan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung No.: 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Pebruari 1973 yang pada pokoknya mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas makapermohonan Para Penggugat mengenai tuntutan uang paksa tersebut sudah seharusnya ditolak;

Berdasarkan uraian–uraian yang dikemukakan tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 50 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan Jawaban pokok perkara sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

A. EKSEPSI SURAT KUASA;

Surat Kuasa Khusus Para Penggugat Tidak Menyebut Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Wilayah Hukum Mana Gugatan Diajukan;

1. Bahwa apabila dilihat secara seksama, surat Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tertanggal 19 Oktober 2019 tidak memenuhi syarat formil undang – undang karena dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak menyebutkan kompetensi relatif pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa atau dengan kata lain ke Pengadilan Negeri mana gugatan akan diajukan;
2. Bahwa perlu kiranya Tergugat II uraikan syarat pembuatan surat kuasa khusus yang dipersyaratkan dalam pengadilan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”), yaitu diantaranya : (i) SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; (ii) SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; (iii) SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan (iv) SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994. Dimana apabila ke-4 SEMA tersebut disimpulkan syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus yang dipersyaratkan adalah:
 - a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
 - b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
 - c. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
 - d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya;

Halaman 51 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berdasarkan ketentuan-ketentuan SEMA tersebut di atas, Tergugat II menilai setidaknya terdapat cacat formil di dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2019 yang melanggar hukum acara perdata, yakni Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2019 tidak menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa.
4. Bahwa adanya kesalahan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2019 tersebut telah diakui juga oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dalam Replik Penggugat Atas Jawaban Tergugat III tertanggal 27 Februari 2020, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus hanyalah adanya kekurangan pengetikan saja, namun hal dimana Pengadilan gugatan ini diajukan sudah jelas tertulis dalam Surat Gugatan yang dibuat dan diajukan oleh Para Penggugat adalah diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara.....”
5. Bahwa dengan adanya pengakuan tersebut di atas, semakin memperkuat dalil Tergugat II yang menyatakan bahwa terdapat cacat formil di dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2019 karena tidak menyebutkan kompetensi relatif pada Pengadilan Negeri dimana surat kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa. Padahal salah satu syarat kuasa khusus yaitu menyebut dengan jelas kompetensi relatif. Hal ini sesuai dengan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Edisi Kedua Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 23 butir 7 paragraf pertama, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“Salah satu syarat kuasa khusus, ialah menyebut dengan jelas kompetensi relatif.”
6. Dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat kuasa khusus yaitu tidak menyebut dengan jelas ke pengadilan mana gugatan akan diajukan maka surat kuasa Para Penggugat dapat dikategorikan sebagai surat kuasa umum. Oleh karena itu tidak dapat dipergunakan di depan pengadilan untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa.
7. Bahwa oleh karena surat gugatan Para Penggugat diajukan berdasarkan surat kuasa khusus yang cacat formil, maka dari segi hukum surat gugatan tersebut menjadi tidak sah.
8. Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk dapat menyatakan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 19 Oktober 2019 adalah

Halaman 52 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat formil, sehingga segala tindakan Penerima Kuasa yang mewakili Pemberi Kuasa dapat dinyatakan tidak sah atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA;

Gugatan Kurang Pihak;

9. Bahwa kekeliruan selanjutnya dalam Gugatan A Quo adalah kurangnya pihak yang disertakan dalam Gugatan. Pada Gugatan A Quo Para Penggugat tidak memasukkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara (“BPN KabupatenJepara”) ke dalam gugatan A Quo. Padahal dalam Gugatan Para Penggugat, SertipikatHak Milik No. 353 yang didalilkan oleh Para Penggugat diterbitkan oleh BPN KabupatenJepara, sehingga sudah seharusnya Para Penggugat ikut menarik BPN Kabupaten Jepara sebagai pihak dalam Gugatan A Quo.
10. Bahwa apabila pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, maka pihak tersebut haruslah dilengkapi dahulu baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.
11. Yurisprudensi di bawah ini mendukung dalil dan praktek hukum acara perdata yang berlaku bahwa apabila dalam Gugatan a quo orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap maka haruslah tidak dapat diterima.
 - Putusan MA RI No. 621 K/Sip/1975, yang pada pokoknya memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, Gugatan dinyatakan mengandung cacat Plurium Litis Consortium.”
 - Putusan MA RI No. 151 K/Sip/1975, yang pada pokoknya memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“bahwa karena yang berutang kepada penggugat/terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut; bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
12. Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, dengan tidak diikutsertakannya BPN Kabupaten Jepara sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo

Halaman 53 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. EKSEKSI OBSCUUR LIBEL;

Objek Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas;

13. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatan a quo dimana objek gugatan yaitu berupa sebidang tanah beralamat di Desa Tubanan, dulu Kecamatan Bangsri, sekarang Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 353 dengan luas 1.370 m² tercatat atas nama Suri Djemadin alias Suripah ("ObjekGugatan").

14. Bahwa Tergugat II akan mengutip dalil Para Penggugat butir 3 Gugatan, sebagai berikut:

"3. Bahwa semasa hidupnya Ibu Suripah Alis Suri Djemadin mempunyai sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor : 353 luas kurang lebih 1.370 m² (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Atas nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan, Dulu Kec Bangsri, Sekarang Kec, Kembang Kab Jepara dengan batas – batas:

Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Sutamar Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Selatan : Dulu Tanah Milik Sulekah Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Timur : Dulu Tanah Milik Muryono Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Sebelah Barat : Dulu Selokan Sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Untuk selanjutnya mohon disebut Obyek Sengketa."

15. Bahwa dalil Para Penggugat pada butir 3 Gugatan tersebut di atas telah menjelaskan mengenai batas – batas Objek Gugatan. Namun terhadap batas – batas tersebut Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas mengenai letak dan batas – batasnya. Dimana Penggugat secara keseluruhan menyampaikan batas – batas sebelah utara, selatan dan timur yaitu PT Central Java Power.

16. Bahwa faktanya, Objek Gugatan menjadi tidak jelas mengenai lokasi secara pasti bagian mana tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai Objek Gugatan perkara a quo, sehingga mengenai batas dan letak dari Objek Gugatan menjadi sumir dan tidak pasti. Fakta –fakta tersebut apabila dikaitkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, sebagai berikut:

Halaman 54 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas – batas tanah sengketa, gugatan tidak diterima.”

17. Bahwa dalam suatu gugatan objek yang menjadi inti dari gugatan harus jelas, terang dan tegas sehingga adanya kepastian hukum terhadap barang mana yang menjadi inti gugatan. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Objek Gugatan yang menjadi inti dari gugatan tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas, sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Pihak Yang Dijadikan Sebagai Tergugat III Dalam Perkara A Quo Tidak Jelas;

18. Bahwa selanjutnya Para Penggugat juga dalam gugatannya tidak jelas mengenai siapa yang dijadikan pihak sebagai Tergugat III;
19. Merujuk halaman 2 gugatan a quo bagian identitas para pihak, dapat dilihat bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat III adalah Tomoyuki Yamada selaku presiden Direktur PT Central Java Power, sebagai berikut:

“Nama : Tomoyuki Yamada

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Warga Negara : Warga Negara Asing (WNA),

Umur : 55 Tahun,

Tempat lahir : Jepang

Alamat : Gedung Summitmas, Kav. 61-62, Kel Senayan, Kec Kebayoran Baru, Jakarta – Selatan 12190, Selaku Presiden Direktur PT.CENTRAL JAVA POWER(CJP) Yang beralamat : PLTU Tanjung Jati B, Desa Sekuping, Tubanan , Kec Kembang, Kab Jepara 59453 Jawa – Tengah Indonesia”

Berdasarkan hal tersebut, maka yang menjadi Tergugat III adalah subjek hukum perorangan yaitu Tomoyuki Yamada selaku Presiden Direktur PT Central Java Power;

20. Kemudian pada butir 5 halaman 3 Gugatan, Para Penggugat menyatakan bahwa pihak yang dijadikan sebagai Tergugat III adalah PT Central Java Power, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“Bahwa tanpa alas hak yang benar, Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah obyek Sengketa Kepada PT. Central Java Power (CJP) (Tergugat III) dan saat ini tanah obyek sengketa dikuasai Oleh Tergugat III.”

Halaman 55 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fakta tersebut membuktikan adanya ketidakjelasan dari Para Penggugat mengenai siapa pihak yang ditarik sebagai Tergugat III. Bahwa antara Tomoyaki Yamada selaku Presiden Direktur PT Central Java Power dan PT Central Java Power merupakan subjek hukum yang berbeda. Dimana seorang Presiden Direktur merupakan subjek hukum perorangan, sedangkan PT Central Java Power merupakan subjek hukum berbentuk badan hukum perseroan.
22. Bahwa dalam suatu gugatan seharusnya pihak yang dijadikan sebagai tergugat harus jelas sehingga adanya kepastian hukum terhadap siapa gugatan diajukan. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka terbukti pihak yang dijadikan sebagai Tergugat III dalam perkara a quo tidak jelas dan kabur, sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

D. GUGATAN PARA PENGGUGAT DALUWARSA (*VERJARING*)

23. Bahwa selanjutnya fakta yang muncul yaitu mengenai Gugatan Para Penggugat yang telah lewat waktu/Daluwarsa karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan oleh undang-undang untuk mengajukan suatu gugatan.
24. Bahwa gugatan a quo diajukan oleh Para Penggugat dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 14 November 2019 sebagaimana telah teregister dengan register perkara No. 82/Pdt.G/2019/PN.JPA.
25. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, Objek Gugatan dalam gugatan a quo adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 dengan luas 1.370m² atas nama Suri Djemadin alias Suripah.
26. Bahwa selanjutnya Para Penggugat juga mendalilkan bahwa Objek Gugatan telah digarap oleh Ibu Tumi sejak tahun 1987. Perlu kami sampaikan bahwa objek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah berdasarkan Kutipan Daftar Buku C No. 2855 Persil 65 yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan, menjelaskan bahwa luas objek tanah yang tercatat atas nama Tergugat I adalah seluas 1980 m² dan tercatat atas nama Tergugat II adalah seluas 1.755 m².
27. Bahwa seandainya, antara Objek Gugatan dengan objek tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III merupakan objek yang sama, -quod non-, maka gugatan yang diajukan oleh Para

Halaman 56 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dapat dinyatakan daluwarsa karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan oleh undang-undang.

28. Fakta mengenai daluwarsa yaitu berdasarkan pengakuan dari Para Penggugat yang menyatakan Objek Gugatan telah digarap oleh Ibu Tumi sejak tahun 1987. Apabila Para Penggugat memang memiliki hak atau setidaknya memiliki kepentingan atas Objek Gugatan, maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan sejak tanah mulai dikuasai oleh Ibu Tumi yaitu pada tahun 1987.

29. Bahwa apabila dihitung, jangka waktu sejak tanah digarap Ibu Tumi yaitu tahun 1987 sampai dengan gugatan a quo ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, maka waktu yang sudah berjalan yaitu 32 (tiga puluh dua) tahun. Padahal menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"), segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata, sebagai berikut:

"Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya daluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk."

30. Merujuk pendapat hukum Retnowulan Sutanto, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teoridan Praktek pada halaman 207 paragraf 3, menyatakan sebagaiberikut:

"Adalah kesalahan penggugat, bahwa ia telah sekian lama, tanpa sesuatu alasan yang syah, telah berdiam diri, telah tidak mengajukan gugatan sehingga ia sekarang sudah tidak dapat membuktikan lagi dalil yang menjadi dasar gugat."

31. Selanjutnya merujuk pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Edisi Kedua Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 527 paragraf kedua, yang akan kami kutip sebagai berikut:

"Apabila dalam gugatan terkandung daluwarsa, tergugat dapat mengajukan eksepsi agar gugatan disingkirkan atau digugurkan."

32. Bahwa hal tersebut di atas ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975

Halaman 57 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"...Mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa."

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958

"orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtverwerking)."

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975

"Karena para penggugat – terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah – tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak – anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking)."

33. Bahwa berdasarkan hal– hal tersebut di atas, maka terbukti gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah melewati batas waktu sebagaimana ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata. Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat atau menyatakan setidak – tidaknya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA;

34. Bahwa, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisah (*Integral*) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara a quo;

35. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, terkecuali yang telah benar-benar diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

- A. OBJEK GUGATAN DAN OBJEK TANAH YANG DIJUAL TERGUGAT II KEPADA PT CENTRAL JAVA POWER MERUPAKAN OBJEK YANG BERBEDA

Halaman 58 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa Tergugat II akan mengutip dalil Para Penggugat pada butir 3 halaman 2 gugatan a quo, sebagai berikut:

"3. Bahwa semasa hidupnya Ibu Suripah alias Suri Djemadin mempunyai sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor : 353 luas kurang lebih 1.370 m2 (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan, Dulu Kec. Bangsri, sekarang Kec. Kembang Kab. Jepara dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Sutamar Sekarang PT. Central Java Power (CJP)

Sebelah Selatan : Dulu Tanah Milik Sulekah Sekarang PT. Central Java Power (CJP)

Sebelah Timur : Dulu Tanah Milik Muryono Sekarang PT. Central Java Power (CJP)

Sebelah Barat : Duku Selokan Sekarang PT. Central Java Power"

37. Bahwa selanjutnya sebagaimana dalam gugatannya, Penggugat menegaskan telah menguasai tanahnya sejak tahun 1965, yang akan kami kutip sebagai berikut:

"4. Bahwa semasa hidupnya obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Ibu Suripah alias Suri Djemadin dari tahun 1965 sampai tahun 1987 dan setelah itu digarap Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai dengan tahun 2010,....";

38. Bahwa perlu diketahui, faktanya antara Objek Gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat dengan objek tanah yang dijual Tergugat II kepada PT Central Java Power merupakan objek/tanah yang berbeda. Merujuk pada Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan, batas-batas objek tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada PT Central Java Power, sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tarsi

Sebelah Selatan : Solekah

Sebelah Timur : Sutrasno

Sebelah Barat : Saluran

39. Selanjutnya, merujuk pada Kutipan Daftar Buku C No. 2855 Persil 65 yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan, menjelaskan bahwa luas objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat II adalah seluas 1755 m2 ("Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power").

Halaman 59 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa apabila melihat fakta tersebut, maka terdapat perbedaan batas – batas dan luas tanah antara Objek Gugatan yang didalilkan Penggugat dengan Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power. Dimana luas tanah Objek Sengketa yaitu 1.370 m2 sedangkan luas tanah Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power yaitu 1755 m2. Selanjutnya apabila dijumlahkan luas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu 3735 m2. Fakta tersebut kembali menunjukkan adanya perbedaan luas tanah yang signifikan.
41. Bahwa selanjutnya merujuk pada Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 590/1392/TB/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sebidang tanah bekas hak milik adat yang tercatat dalam Buku C Desa No : 2855 Persil 65 Kelas III dengan Luas 1755 M2 tersebut dimiliki oleh Tamari yang merupakan orang tua dari Tergugat II sejak tahun 1960. Fakta tersebut membuktikan bahwa Tamari orang tua Tergugat II telah menguasai Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power, yaitu sejak tahun 1960. Fakta yang muncul berdasarkan surat keterangan riwayat tanah kembali menunjukkan adanya 2 (dua) objek yang berbeda antara Objek Gugatan dan Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power. Mengingat Para Penggugat sebagaimana dalam gugatannya mengakui bahwa orang tua Para Penggugat baru menguasai tanah (Objek Gugatan) yaitu tahun 1965, yang akan kami kutip kembali sebagai berikut:

“4. Bahwa semasa hidupnya obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Ibu Suripah alias Suri Djemadin dari tahun 1965 sampai tahun 1987 dan setelah itu digarap Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai dengan tahun 2010,....”;

Bagaimana mungkin orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang faktanya telah menguasai tanah sejak tahun 1960 (lebih dahulu dari pada orang tua Para Penggugat yaitu tahun 1965), tidak memiliki hak atas tanah tersebut karena Para Penggugat menyatakan dirinya memiliki hak berdasarkan ahli waris Suripah alias Suri Djemadin sebagai pemilik SHM No. 353. Apabila, -quod non,- memang benar SHM No. 353 merupakan objek yang sama dengan Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power, Tergugat II menduga adanya pengajuan permohonan penerbitan sertipikat yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dengan memberikan

Halaman 60 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya kepada Badan Pertanahan Nasional.

42. Bahwa lebih lanjut, merujuk pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 dapat dilihat pada bagian ASAL USUL PENERBITAN SHM NO. 353 YAITU BERDASARKAN PEMBERIAN HAK. Maksud dari pemberian hak yakni pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak tertentu. Dengan kata lain, PEROLEHAN SHM NO. 353 BERASAL DARI TANAH NEGARA. BUKAN BERASAL DARI KONVERSI TANAH HAK MILIK ADAT C NO. 2855 PERSIL 65 KELAS S.III. Fakta ini tentu saja menunjukkan bahwa benar antara Objek Gugatan dengan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat II Kepada PT Central Java Power merupakan objek tanah yang berbeda.

43. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa Objek Gugatan dengan Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power Merupakan Objek Yang Berbeda dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Tergugat II Menerima Hibah Dari Tamari Berupa Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power;

44. Bahwa Tamari merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di RT. 00, RW. 00, Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan status tanah letter C No. 2855, Persil 65, Kelas III dengan luas 1755 m²

45. Bahwa merujuk Surat Pernyataan Pengakuan Telah Membeli/Menerima Hibah Tanah tanggal 11 Oktober 2011, Objek tanah bekas hak milik adat C No. 2855 Persil 65 Kelas S.III seluas 1755 atas nama Tamari tersebut dihibahkan kepada Tergugat II sejak tahun 1995.

46. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997"), menegaskan sebagai berikut:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Halaman 61 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. Sesuai dengan bunyi pasal di atas dapat disimpulkan bahwa suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta notaris. Dalam hal ini, untuk memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, Tergugat II telah membuat akta Notaris No. 47 tertanggal 27 Oktober 2011 Perihal Pernyataan Telah Menerima Hibah. Hal ini membuktikan bahwa Objek Tanah Yang Dijual Tergugat II Kepada PT Central Java Power dahulu dimiliki/diperoleh oleh Tergugat II berdasarkan hibah dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

48. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti bahwa Objek Tanah Milik Tergugat II didapatkan oleh Tergugat II berdasarkan hibah dari Tamari selaku orang tua Tergugat II.

Tergugat II Berwenang Menjual Tanahnya Kepada PT Central Java Power;

49. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Kesaksian yang pada pokoknya kesaksian perangkat Desa Tubanan yang menyatakan bahwa tanah yang terletak di RT. 00 RW 00 Desa Tubanan, kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan status TANAH LETTER C NO. 2855 PERSIL 65, KLS. III DENGAN LUAS 1755 M2 BENAR SECARA FISIK DIMILIKI/DIKUASAI OLEH TERGUGAT II.

50. Bahwa selanjutnya merujuk pada Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II menguasai bidang tanah yang terletak di RT. 00 RW. 00, Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, dengan status tanah Letter C No. 2855, Persil 65, Kls. III dengan luas 1755 m2 yang diperoleh dari Tamari dengan cara hibah sejak tahun 1995.

Berdasarkan Berita Acara Kesaksian dan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah tersebut di atas, maka terbukti bahwa Tergugat II telah menerima hibah dari Tamari dan telah menguasai secara fisik tanah yang terletak di RT. 00 RW. 00, Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan status tanah letter C No. 2855 persil 65, Kls. III dengan luas 1755 m2 selama bertahun-tahun.

51. Bahwa Tergugat II sebagai penerima hibah, maka segala sesuatu terkait tanah tersebut menjadi kewenangan Tergugat II. Tergugat II sebagai pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah tersebut wajib melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu Tergugat II membayar Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas Objek Tanah tersebut sebesar Rp. 24.570,- (Dua Puluh Empat Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Rupiah). Dengan adanya fakta penguasaan secara fisik

Halaman 62 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama kurang lebih 32 (tiga puluh dua) tahun terhadap Objek Tanah Yang Dijual Tergugat II Kepada PT Central Java Power dan telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan, maka hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat II dahulu merupakan pemilik yang sah terhadap Objek Tanah bekas Hak Milik Adat C No. 2855 Persil 65 Kelas S.III dengan luas 1755 m2. Dengan demikian, Tergugat II berwenang menjual Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power.

52. Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, terbukti bahwa Tergugat II MERUPAKAN PIHAK YANG BERWENANG UNTUK MENJUAL OBJEK TANAH YANG DIJUAL OLEH TERGUGAT II KEPADA PT CENTRAL JAVA POWER.

Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 Bukan Merupakan Bukti Para Penggugat Sebagai Pemilik Objek Gugatan;

53. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan mengenai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya masih tercatat atas nama Suripah Alias Suri Djemadin dengan luas 1370 m2 belum ada perubahan atau terjadi jual beli.
54. Bahwa Para Penggugat hanya mendasarkan kepemilikannya pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 saja. Padahal bukti penguasaan fisik terhadap Objek Gugatan menjadi sangat penting untuk membuktikan bahwa Para Penggugat dianggap TIDAK meninggalkan haknya atas Objek Gugatan.
55. Faktanya, sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannyabutir 4 halaman 3 menjelaskan bahwa Objek Gugatan telah digarap oleh Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai dengan tahun 2010, yang akan kami kutip sebagai berikut:

“Bahwa semasa hidupnya obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Ibu Suripah Alias Suri Djemadin dari Tahun 1965 sampai dengan Tahun 1987 dan setelah itu digarap Ibu Tumi dari tahun 1987 sampai Dengan Tahun 2010, karena Ibu Suripah Alias Suri Djemadin penjam uang kepada Ibu Tumi saudaranya, Setelah Ibu Tumi meninggal dunia obyek sengketa dikuasai anak-anaknya Tarsi (Tergugat I) dan Tabri (Tergugat II).”

Merujuk pada dalil Para Penggugat di atas, TELAH TERBUKTI BERDASARKAN PENGAKUAN DARI PARA PENGUGAT BAHWA SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) NO. 353 TIDAK DALAM

Halaman 63 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUSAHAAN FISIK SURIPAH ALIAS SURI DJEMADIN SEJAK TAHUN 1987.

56. Bahwa meskipun, *quod non* – antara Objek Gugatan (SHM No. 353) dan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat II Kepada PT Central Java Power adalah objek yang sama, maka Suripah Alias Suri Djemadin dianggap telah meninggalkan haknya atas tanah tersebut. Fakta penguasaan secara fisik terhadap Objek Gugatan oleh Tumi (orang tua Tergugat I dan Tergugat II) selama 32 Tahun (sejak tahun 1987) membuktikan bahwa Suripah Alias Suri Djemadin telah dianggap meninggalkan haknya terhadap Objek Gugatan.
57. Bahwa hal tersebut di atas ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975
“...Mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa.”
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958
“orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtverwerking).”
58. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa Suripah Alias Suri Djemadin telah dianggap meninggalkan haknya terhadap Objek Gugatan karena tidak menguasai secara fisik terhadap Objek Gugatan selama 32 (tiga puluh dua) tahun. Oleh karena itu, meskipun, *quod non*, antara Objek Gugatan dengan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat II Kepada PT Central Java Power adalah objek tanah yang sama, Tergugat II tetap merupakan pihak yang berwenang untuk menjual Objek Tanah Yang Dijual Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power.
- Jual Beli Antara Tergugat II dan PT Central Java Power Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku;
59. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 18 halaman 4 Gugatan A Quo yang pada pokoknya menyatakan perbuatan

Halaman 64 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjual tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

“Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III secara melawan hukum serta perbuatan Tergugat III yang telah menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang (9 tahun) adalah perbuatan yang sangat merugikan Para Penggugat.”

60. Bahwa jual beli yang dahulu dilakukan antara Tergugat II dan PT Central Java Power yaitu berupa bidang tanah yang terletak di RT. 00 RW. 00, Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, dengan status tanah Letter C No. 2855, Persil 65, Kls. III dengan luas 1755 m² berdasarkan Akta No. 18 tanggal 14 Oktober 2011 Perihal Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak (“Akta No. 18 tanggal 14 Oktober 2011”). Akta tersebut pada pokoknya menjelaskan bahwa Tabri melepaskan segala hak dan kepentingannya atas tanahnya tersebut kepada PT Central Java Power dan Tabri akan menerima ganti rugi untuk pelepasan tanah tersebut sebesar Rp.263.250.000 (Dua Ratus Enam PuluhTiga Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
61. Bahwa faktanya, berdasarkan Akta No. 18 tanggal 14 Oktober 2011 objek jual beli antara Tergugat II dan PT Central Java Power bukan merupakan Objek Gugatan sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat. Perlu Tergugat II tegaskan bahwa antara Objek Gugatan dan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat II kepada PT Central Java Power adalah objek tanah yang berbeda. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari perbedaan luas tanah yang signifikan dan perbedaan batas-batas tanah yang telah Tergugat II sampaikan sebagaimana tersebut di atas pada Poin A Jawaban ini.
62. Bahwa menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24 Tahun 1997”) menyebutkan bahwa :
“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
63. Selanjutnya dalam Pasal 39 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

Halaman 65 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan KepalaDesa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh KepalaDesa/Kelurahan; atau"

64. Kemudian juga dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 juga merinci alat bukti tertulis yang dapat menjelaskan bukti kepemilikan atas nama pemegang hak yang dapat kami kutip sebagai berikut :

".....Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa.

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhui catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)* sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai

Halaman 66 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau

- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh KepalaAdat/KepalaDesa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau*
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau*
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau*
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau*
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atauPemerintah Daerah; atau*
- k. Petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau*
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau*
- m. Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan ketentuan Konversi UUPA.*

65. Bahwa menurut ketentuan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pemindahan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selanjutnya terhadap bidang tanah yang belum terdaftar dapat dibuatkan akta oleh PPAT jika pemilik tanah dapat memberikan surat bukti hak sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 diatas atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut.

66. Bahwa dalam perkara a quo, jual beli antaraTergugat II dan PT. Central Java Power sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya dokumen-dokumen persyaratan seperti yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) dan Pasal 24 ayat (1) PP 24 Tahun 1997. Dokumen persyaratan dalam jual beli antara Tergugat II dan PT. Central Java Power tersebut antara lain:

- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan;

Halaman 67 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, Kutipan Daftar Buku C Desa Tabanan dengan No. 2855 atas nama Tamari;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 590/1392/TB/X/2011; dan
- Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala kelurahan Tubanan.

67. Selain itu juga jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat II dan PT. Central Java Power disaksikan oleh perangkat desa setempat. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.554 K/Sip/1976, Tanggal 26 Juni 1979 berbunyi :

“Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Tergugat II sebagai penjual yang berwenang dan beritikad baik telah melaksanakan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

68. Selanjutnya dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.237 K/Sip/1968 :

“Jual beli tanah yang dilakukan terang-terangan di muka Pejabat Desa harus dilindungi”.

69. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terbukti secara hukum bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat II dan PT Central Java Power sah secara hukum karena sudah berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

B. MENGENAI TUNTUTAN SITA JAMINAN;

70. Dalam surat Gugatannya, Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menyatakan sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap Objek Gugatan. Perlu Tergugat II tegaskan bahwa antara Objek Gugatan dan Objek Tanah Yang Dijual Tergugat II kepada PT Central Java Power adalah objek yang berbeda.

71. Namun, perlu Tergugat II sampaikan bahwa permohonan sita jaminan Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat dikeluarkannya penetapan Sita Jaminan berdasarkan pasal 261 R.Bg (227 H.I.R) dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) (“SEMA tentang Sita Jaminan”) dan ketentuan Angka (10) Pemberitahuan-pemberitahuan Ketua Mahkamah Agung yang terlampir pada SEMA tentang Sita Jaminan, yaitu:

Halaman 68 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tidak ada kekhawatiran dan alasan yang mendesak.
- b. Para Penggugat tidak menyebutkan secara rinci identitas barang-barang milik Tergugat II yang hendak dimohonkan sita. Permohonan sita jaminan yang diajukan secara umum terhadap semua atau sebagian harta kekayaan Tergugat I serta tidak menyebutkan secara jelas identitasnya, dianggap merupakan permohonan yang kabur objeknya dan tidak memenuhi syarat sehingga permohonan Para Penggugat mengenai sita jaminan tersebut tidak memenuhi syarat dan sudah seharusnya ditolak.
- c. Hubungan antara Para Penggugat dan Tergugat I dalam perkara ini bukanlah hubungan antara kreditur dan debitur.

Hal tersebut diatas juga sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984 pada pokoknya mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:

"Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1 H.I.R. tidak dapat dibenarkan."

72. Dengan demikian berdasarkan uraian di atas maka permohonan Para Penggugat mengenai sita jaminan tersebut sudah seharusnya ditolak.

C. MENGENAI TUNTUTAN UANG PAKSA (*Dwangsom*);

73. Dalam surat Gugatannya, Para Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta Rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan putusan. Pasal 606 (a) Rv. (*Reglement op de Rechtsvordering*/ Reglemen Acara Perdata) menyatakan sebagai berikut:

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;"

74. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 (a) Rv. diatas, uang paksa tidak dapat ditetapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman untuk membayar sejumlah uang. Sehingga suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku untuk putusan hakim yang mengandung hukuman untuk membayar sejumlah uang haruslah ditolak.

75. Sedangkan pada butir 7 petitum Gugatan, Para Penggugat menuntut (dengan ancaman uang paksa) agar Para Tergugat membayar ganti

Halaman 69 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian kepada Para Penggugat dan karenanya tuntutan uang paksa (*dwangsom*) haruslah ditolak.

76. Ketentuan Pasal 606 (a) Rv. tersebut dikuatkan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung No.: 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Pebruari 1973 yang pada pokoknya mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas maka permohonan Para Penggugat mengenai tuntutan uang paksa tersebut sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat III mengajukan Jawaban pokok perkara sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

Sebelum menanggapi dalil-dalil Para Penggugat terkait dengan pokok perkara, Tergugat III dengan ini menyampaikan eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

I. GUGATAN A QUO TIDAK SAH KARENA DIAJUKAN DENGAN MENGGUNAKAN SURAT KUASA YANG TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM;

1. Bahwa, di dalam putusan sela yang dibacakan pada hari Kamis, 5 Maret 2020, Tergugat III mencatat bahwa Majelis Hakim dalam

Halaman 70 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a *quo* tidak memberikan pertimbangan atas Surat Ref. No. 08009/3180.034/II/2020/YRS-RAS-BFS-epktertanggal19 Februari 2020 perihal Eksepsi Kompetensi Absolut, yaitu Gugatan Para Penggugat yang tidak sah karena berlandaskan kepada surat kuasa yang tidak sah dan cacat hukum. Di dalam putusan sela, Majelis Hakim dalam perkara a *quo* hanya memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Jepara berwenang untuk memeriksa dan memutus Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.

2. Bahwa, sesuai dengan Pasal 134 *Het Herzeine Indonesich Reglement* ("HIR"), jika suatu sengketa tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka setiap saat Hakim dapat dimintakan untuk menyatakan ketidak-berwenangan Pengadilan, dan bahkan Hakim wajib untuk menyatakan ketidak-berwenangan Pengadilan karena jabatannya. Berikut kutipannya:

"Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak termasuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun, wajib pula mengakuinya karena jabatannya."

3. Bahwa, apabila Majelis Hakim dalam perkara a *quo* memperhatikan dan mencermati isi dari Surat Kuasa tertanggal 19 Oktober 2019 (yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 9 Januari 2020 – "Surat Kuasa") yang digunakan oleh kuasa hukum Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan a *quodi* Pengadilan Negeri Jepara, Majelis Hakim dalam perkara a *quo* akan menemukan suatu fakta yang tidak terbantahkan, yaitu Surat Kuasa yang digunakan oleh kuasa hukum Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus, yaitu tidak secara jelas menyebutkan Pengadilan Negeri Jepara sebagai kompetensi relatifnya. Fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas juga diakui secara tegas oleh kuasa hukum Para Penggugat di dalam butir 9 Surat tertanggal 27 Februari 2020 perihal Replik Atas Jawaban Tergugat III yang secara tegas menyatakan bahwa terdapat kekurangan pengetikan mengenai Pengadilan Negara sebagai kompetensi relatifnya.

Berikut kutipannya:

"Bahwa dalam Surat Kuasa khusus hanyalah adanya kekurangan pengetikan saja, namun hal dimana Pengadilan gugatan ini diajukan

Halaman 71 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah jelas tertulis dan terbaca dalam Surat Gugatan yang dibuat dan diajukan oleh Para Penggugat adalah ditujukan ke Pengadilan Negeri Jepara sehingga Pengadilan Negeri Jepara berhak memeriksa dan mengadili perkara ini.”

4. Bahwa, dengan adanya fakta yang tidak terbantahkan tersebut, maka sesuai dengan azashukum acara perdata yang berlaku (cq. Azas peradiln cepat, sederhana dan biaya ringan), Majelis Hakim dalam perkara a quo seharusnya menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mengingat Gugatan tersebut tidak sah karena berlandaskan kepada Surat Kuasa yang tidak sah dan cacat hukum. Dalam hal ini, Surat Kuasa tersebut tidak sah dan cacat hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 jo. Pendapat Ahli Hukum Retnowulan Sutantio, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek”, Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 15 jo. Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 15.
5. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Tergugat III tetap pada pendiriannya bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak mempunyai kompetensi untuk memeriksa dan memutus perkara a quo karena Gugatan a quo tidak sah karena Gugatan diajukan dengan menggunakan Surat Kuasa yang tidak sah dan cacat hukum, dan karenanya Majelis Hakim dalam perkara a quo sudah sepatutnya untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang atau menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima melalui suatu putusan sela.

II. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EKSEPSI *OBSCUUR LIBELLUM*).

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat juga ternyata kabur dan tidak jelas (*obscuurlibellum*), sebagaimana yang akan Tergugat III uraikan di bawah ini.

Pihak yang dijadikan sebagai Tergugat dalam Gugatan a quo tidak jelas (*obscuur*);

2. Bahwa dalam Gugatannya, bagian identitas para pihak (*vide* Halaman 2 Gugatan), Para Penggugat menyatakan bahwa yang dijadikan tergugat adalah sebagai berikut:

Halaman 72 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Nama : TOMOYUKI YAMADA
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Warga Negara : Warga Negara Asing (WNA)
Alamat : Gedung Summitmas, Kav 61 – 62, Kel
Senayan, Kec Kebayoran Baru, Jakarta-
Selatan 12190, Selaku Presiden Direktur, PT
CENTRAL JAVA POWER (CJP) Yang
beralamat: PLTU Tanjung Jati B, Desa
Sekuping, Tubanan, Kec Kembang, Kab
Jepara 59453 Jawa – Tengah Indonesia.

Untuk selanjutnya mohon disebut Tergugat III."

Dalam keterangan tersebut, terlihat jelas bahwa pihak yang seolah-olah dijadikan Tergugat III oleh Para Penggugat adalah Sdr. Tomoyuki Yamada.

3. Namun di bagian lain Gugatannya, Para Penggugat menyatakan bahwa "Tergugat III" adalah "PT Central Java Power"(vide Butir 5 halaman 3 Gugatan). Berikut kutipannya:

Butir 5 halaman 3 Gugatan:

"Bahwa tanpa alas hak yang benar, Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah obyek sengketa Kepada PT.Central Java Power (CJP) (Tergugat III) dan saat ini tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat III."

4. Bahwa ketidakjelasan atas identitas "Tergugat III" tersebut menyebabkan ketidakpastian dan kerancuan dalam Gugatan *aquo*. Di satu sisi, Para Penggugat seakan-akan menggugat Sdr. Tomoyuki Yamada, namun disisi lain, Para Penggugat merujuk kepada PT Central Java Power sebagai suatu badan hukum. PADAHAL, keduanya merupakan subjek hukum yang berbeda, yaitu Sdr. Tomoyuki Yamada merupakan orang perorangan, sedangkan PT Central Java Power adalah badan hukum.
5. Kerancuan Para Penggugat dalam merumuskan Gugatannya tersebut juga bahkan membuat Pengadilan Negeri Jepara memasukkan nama "Tomoyuki Yamada" sebagai pihak "Tergugat" dalam laman Sistem Informasi Penelusuran Perkara, sebagaimana diakses oleh Tergugat III terakhir kali pada tanggal 18 Maret 2020. Namun, disisi lain, Para Penggugat menyatakan bahwa yang ditunjuk sebagai Tergugat III adalah PT Central Java Power, yang mana hal tersebut mengakibatkan PT Central Java Power menghadiri persidangan perkara *a quo* sebagai "Tergugat III".

Halaman 73 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun demikian, kerancuan akan hal ini tidak diperbaiki oleh Para Penggugat.

6. Fakta bahwa Para Penggugat merujuk pada PT CENTRAL JAVA POWER sebagai Tergugat III di bagian posita Gugatan, namun merujuk pada TOMOYUKI YAMADA sebagai Tergugat III di bagian identitas para pihak, jelas menunjukkan adanya inkonsistensi serta ketidakjelasan mengenai siapa sebenarnya pihak yang ditarik oleh Para Penggugat di dalam perkara *a quo* sebagai Tergugat III;

Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan *aquo* Tidak Jelas;

7. Bahwa di dalam Gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa objek sengketa yang menjadi dasar dari Gugatana *quoad* adalah tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 353 ("SHM 353") seluas $\pm 1.370 \text{ m}^2$ atas nama Ibu Suripah Alias Suri Djemadin (Almarhum) ("Objek Sengketa") (*vide* butir 3 halaman 2-3 Gugatan). Berikut kutipannya:

Butir 3 halaman 2-3 Gugatan:

"3. Bahwa semasa hidupnya Ibu Suripah Alis Suri Djemadin mempunyai sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor: 353 luas kurang lebih 1.370 m² (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Atas nama Suri Djemadin Alias Suripah.....Untuk selanjutnya mohon disebut Obyek Sengketa.

8. Bahwa Para Penggugat kemudian mempermasalahkan keabsahan dari "jual beli" atas tanah Objek Sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II (selaku penjual) serta Tergugat III (selaku pembeli) (*vide* butir 18 halaman 4 Gugatan dan butir 4 halaman 5 petitum Gugatan). Selanjutnya, Para Penggugat meminta agar "perjanjian jual beli" tersebut dinyatakan tidak sah sehingga batal demi hukum. Berikut kutipannya:

Butir 18 halaman 4 Gugatan:

"18. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III Secara melawan hukum.....adalah perbuatan yang sangat merugikan Para Penggugat,"

Butir 4 halaman 5 Petitum Gugatan:

"4. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III atas objek Sengketa tidak sah atau cacat hukum."

Halaman 74 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini, apabila benar Tergugat III yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah PT Central Java Power -*QUOD NON*-, hal ini artinya Para Penggugat merujuk pada “jual beli” yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan PT Central Java Power.

9. Bahwa ternyata, didalam posita serta petitum Gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan perjanjian ataupun akta mana yang dimintakan pembatalan. Hal ini membuktikan bahwa Gugatan *aquo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libellum*).

Pada faktanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (PT Central Java Power) TIDAK PERNAH mengadakan perjanjian jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah berdasarkan alas hak SHM 353 karena pelepasan serta jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III (PT Central Java Power) adalah atas tanah hak adat, yang terdapat dalam Kutipan Daftar Buku C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, seluas 1.980m² yang tercatat atas nama Tergugat I, dan seluas 1.755 m², yang tercatat atas nama Tergugat II (Bukti T-III-1) dan (Bukti T-III-2) (“Tanah Yang Dibeli”).

Oleh karena itu, mengingat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III TIDAK PERNAH mengadakan perjanjian jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah berdasarkan alas hak SHM 353, maka tentunya “jual beli” yang dimintakan pembatalan oleh Para Penggugat menjadi TIDAK PERNAH ADA;

Hal tersebut di atas semakin mempertegas fakta tidak jelasnyatanah yang disengketakan oleh Para Penggugat. Luas tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III (PT Central Java Power) juga JAUH BERBEDA dengan luas tanah SHM 353 sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat. Batas-batas tanah SHM 353 sebagaimana (*vide* butir 3 halaman 2 Gugatan) juga berbeda dengan batas-batas tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III (*vide* Bukti T-III-16 dan Bukti T-III-17).

10. Bahwa selanjutnya, ketidakjelasan tanah yang disengketakan juga terlihat dari dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa “PT CENTRAL JAVA POWER” telah menguasai tanah Objek Sengketa sejak tahun 2010 (*vide* butir 18 halaman 4 Gugatan). Berikut kutipannya:

Butir 18 halaman 4 Gugatan:

Halaman 75 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"18.perbuatan Tergugat III yang telah menguasai tanah objek sengketa secara Melawan hukum sejak Tahun 2010 sampai dengan sekarang (9 tahun) adalah perbuatan yang sangat Merugikan Para Penggugat."

Padahal, transaksi pembelian tanah oleh Tergugat III (PT Central Java Power) untuk proyek pengembangan PLTU Tanjung Jati B Unit 5-6 di wilayah Jepara baru mulai dilakukan pada tahun 2011. Selain itu, transaksi antara Tergugat III (PT Central Java Power) dengan Tergugat I dan Tergugat II atas Tanah Yang Dibeli juga baru dilakukan pada akhir tahun 2011 (Bukti T-III-3 dan Bukti T-III-4). Bagaimana mungkin kemudian Para Penggugat kemudian memperlakukan tanah (yang disebut Para Penggugat sebagai "Obyek Sengketa") yang "dikuasai PT Central Java Power" sejak tahun 2010? Tanah mana yang menjadi "Obyek Sengketa" menjadi semakin tidak jelas.

11. Bahwa selanjutnya, ketidakjelasan dalil penguasaan tanah oleh Tergugat III (PT Central Java Power) juga terlihat dari tidak konsistennya dalil Para Penggugat yang satu dengan dalil lainnya. Sebagaimana disebutkan dalam butir 10 di atas, di satu sisi Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III (*QUOD NON*– PT CENTRAL JAVA POWER) menguasai tanah Objek Sengketa. Namun, di sisi lain, Para Penggugat dalam Gugatan (*vide* butir 12 halaman 3 Gugatan) menyatakan bahwa fakta penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Tergugat III adalah tidak benar. Berikut kutipannya:

Butir 12 halaman 3 Gugatan:

"12. Bahwa Tanah Hak Milik (HM) Nomor: 353 Luas kurang lebih 1.370 m² dengan atas Nama Suri Djemadin Alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan, Dulu Kec Bangsri, Sekarang Kec Kembang, Kab Jepara yang sekarang dikuasai oleh Tergugat III itu adalah tidak Benar."

12. Bahwa suatu objek sengketa dan pihak yang jelas merupakan SYARAT MUTLAK dalam mengajukan suatu gugatan. Tidak jelasnya suatu objek atau pihak dalam suatu perkara akan membuat timbulnya kesulitan mempelajari perkara, karena tidak jelas mengetahui apa dan siapa yang sedang digugat oleh penggugat. Oleh karena itu, merupakan hal yang beralasan hukum apabila objek

Halaman 76 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dan pihak yang kabur akan secara otomatis menyebabkan seluruh gugatan menjadi gugur.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.565 K/Sip/1973 tertanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”.

13. Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut di atas, maka telah terbukti Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Gugatan yang KABUR dan TIDAK JELAS (*Obscuur Libellum*) karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku (cq. Yurisprudensi MA-RI No. 565 K/Sip/1973 tertanggal 21 Agustus 1974), dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanteijike verklaard*).

III. PIHAK YANG DITARIK OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK LENGKAP/GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (EKSEPSI *PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

1. Bahwa pihak yang ditarik oleh Para Penggugat di dalam Gugatan *a quo* tidak lengkap, dan karenanya Gugatan *a quo* harus dianggap suatu gugatan yang kurang pihak sebagaimana dijelaskan di bawah ini.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai badan yang tugasnya meliputi bidang pertanahan serta Notaris/PPAT tidak disertakan dalam gugatan *a quo*;

2. Para Penggugat mendalilkan bahwa Gugatan *a quo* adalah terkait dengan objek sengketa berupa tanah dalam SHM 353. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”), disebutkan bahwa lembaga pemerintah yang tugasnya meliputi bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional (meliputi Kantor Pertanahan) (“BPN”). Dalam hal ini, BPN berwenang untuk melakukan penyelenggaraan pendaftaran tanah, termasuk menerbitkan sertifikat atas tanah. Para Penggugat juga telah mengakui fakta bahwa BPN merupakan pihak yang relevan dengan sengketa *a quo* dengan merujuk pada Surat Keterangan dari Badan Pertanahan Nasional

Halaman 77 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Jepara Nomor 456/2017 (*vide* butir 11 halaman 3 Gugatan).

Namun demikian, BPN justru tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* PADAHAL BPN (sebagai pihak yang memiliki wewenang atas penerbitan suatu sertifikat hak atas tanah) perlu diikutsertakan sebagai pihak, satu dan lain hal agar perkara *a quo* dapat diselesaikan secara jelas, tuntas dan menyeluruh.

3. Selanjutnya, Para Penggugat juga mempermasalahkan mengenai transaksi tanah antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III (PT Central Java Power), dan bahkan didalam petitumnya, meminta dibataalkannya “jual beli yang dilakukan” tersebut (*vide* petitum Nomor 4 Halaman 5 Gugatan). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, transaksi atas tanah dilakukan oleh Notaris/PPAT atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan peraturan tersebut. Bahwa sehubungan dengan hal itu, transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dilakukan di hadapan Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., Notaris dan PPAT di Kabupaten Jepara.

Apabila, *QUOD NON*, Para Penggugat bermaksud untuk memohon pembatalan atas perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III (PT Central Java Power), tentunya Notaris/PPAT yang membuat akta peralihan atas tanah tersebut juga perlu untuk dilibatkan karena merupakan pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian tersebut.

4. Bahwa mengenai gugatan yang kurang pihak, Yurisprudensi MA-RI secara tegas menyatakan:

- a. Yurisprudensi MA-RI No. 151 K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975:

“karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang), gugatan harus dinyatakan tidak diterima.”

- b. Yurisprudensi MA-RI No. 621 K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977:

“apabila masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, maka orang tersebut harus ditarik agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara total dan menyeluruh.”

Halaman 78 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Yurisprudensi MA-RI No. 200 K/Pdt/1988 tertanggal 27 September 1990:

“dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara, maka gugatan perdata ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

d. Yurisprudensi MA-RI No. 1078 K/Sip/1972 tertanggal 11 November 1975

“Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikuti sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat-terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu; Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan penggugat-terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum dan ketentuan hukum (cq. Yurisprudensi MA-RI) tersebut di atas, maka telah terbukti pihak yang harus ditarik dalam perkara *quo* tidak lengkap (*plurium litis consortium*), dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanteijke verklaard*);

IV. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING);

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat secara hukum telah lampau waktu (*verjaring*) karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan undang-undang untuk mengajukan suatu gugatan sebagaimana diuraikan di bawah ini.

2. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 12 November 2019 dengan Register Perkara Nomor: 82/Pdt.G/2019/PN.Jpa. Sebagaimana didalilkan Para Penggugat, “objek sengketa” dalam perkara *a quo* adalah tanah dalam SHM 353 (*vide* butir 3 halaman 2-3 Gugatan). Lebih lanjut, Para Penggugat juga mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah tersebut merupakan tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III (PT Central Java Power) (*vide* butir 18 halaman 4 Gugatan dan butir 4 halaman 5 petitum Gugatan).

3. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, pelepasan tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III (PT Central Java Power) adalah

Halaman 79 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Girik C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, seluas 1.980 m², yang tercatat atas nama Tergugat I, dan seluas 1.755 m², yang tercatat atas nama Tergugat II (Bukti T-III-5). Seandainya pun-*QUOD NON*- tanah yang menjadi "objek sengketa" sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, maka tetap saja Gugatan *a quo* TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TELAH LEWAT WAKTU (*VERJARING*). Fakta mengenai lewat waktu ini dapat dilihat dari pengakuan dan dalil Para Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa tanah "objek sengketa" telah digarap oleh Ibu Tumi sejak tahun 1987.

Hal ini artinya, apabila Para Penggugat menganggap bahwa mereka memiliki kepentingan atas tanah tersebut, maka Para Penggugat seharusnya telah mengajukan gugatan sejak tanah tersebut mulai dikuasai oleh Ibu Tumi (Alm) beserta Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 1987. Hal ini artinya, telah berjalan kurang lebih 32 (TIGA PULUH DUA) TAHUN dihitung sejak tanah tersebut mulai "dikuasai" oleh Ibu Tumi (Alm) beserta Tergugat I dan Tergugat II, dan kemudian beralih kepada Tergugat III (*QUOD NON*- PT CENTRAL JAVA POWER), sampai akhirnya Gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat.

4. Para Penggugat mungkin dapat mendalilkan bahwa penguasaan oleh Ibu Tumi (Alm) beserta Tergugat I dan Tergugat II pada awalnya sebagai bentuk pembiaran karena adanya utang Suripah Alias Suri Djemadin yang belum dibayarkan oleh Tumi. Namun, Para Penggugat dalam gugatannya tidak merujuk pada bukti apapun yang menunjukkan bahwa keberadaan utang itu benar adanya dan bahwa penguasaan oleh Ibu Tumi (Alm) beserta Tergugat I dan Tergugat II didasarkan pada pengaturan yang berkaitan dengan utang semacam itu. Selanjutnya, Para Penggugat juga tidak menjelaskan apapun dalam Gugatannya mengenai hal-hal yang dapat mengindikasikan keberadaan utang Suri Djemadin kepada Tumi, semisal bukti pembayaran cicilan. Oleh karenanya, menurut Tergugat III, dalil mengenai utang tersebut sepatasnya tidak diindahkan.
5. Bahwa ketentuan Pasal 1967 Jo. Pasal 1963 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH

Halaman 80 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata”) jo. Yurisprudensi MA-RI No. 408 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975 secara tegas menyatakan sebagai berikut:

i. Pasal 1967 KUH Perdata:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alasan, dan terhadapnya tidak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.”

ii. Pasal 1963 ayat 2 KUH Perdata:

“Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selam tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alannya.”

iii. Yurisprudensi MA-RI No. 408 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975.

“Karena para penggugat-terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking).”

6. Oleh karena itu, meskipun -QUOD NON-tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III merupakan tanah yang sama dengan Objek Sengketa berupa tanah yang didalilkan oleh Para Penggugat (hal mana yang ditolak dengan tegas oleh Tergugat III), maka hak Para Penggugat untuk mengajukan gugatan tersebut telah gugur berdasarkan hukum mengingat sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun sejak tanah tersebut tidak dikuasai oleh Para Penggugat hingga Gugatan *a quo* akhirnya diajukan oleh Para Penggugat.

Sebaliknya, patut dipertanyakan alasan dan itikad Para Penggugat yang baru mengajukan Gugatan *a quo* saat tanah telah beralih kepada Tergugat III (QUOD NON – PT CENTRAL JAVA POWER). Padahal, Para Penggugat tidak pernah mengajukan gugatan apapun selama 32 (tiga puluh dua) tahun, saat tanah tersebut dikuasai oleh Ibu Tumi beserta Tergugat I dan Tergugat II dan/atau Tergugat III.

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka terbukti bahwa Para Penggugat bukanlah penggugat yang beritikad baik serta Gugatan *a quo* yang

Halaman 81 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Para Penggugat secara hukum terbukti telah lampau waktu (*verjaring*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (cq. Pasal 1967 Jo. Pasal 1963 ayat (2) KUH Perdata Jo. Yurisprudensi MA-RI No. 408 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975), dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa Tergugat III mohon agar seluruh dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat III pada bagian Dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap masuk pada bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat III dengan ini menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III.

- I. TERGUGAT III TELAH MEMBELI TANAH/LAHAN DARI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II SECARA SAH DAN SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BELAKU DAN KARENYA TERGUGAT III MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH SERTA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (*TER GOEDER TROUW*) YANG WAJIB DILINDUNGI OLEH HUKUM;
 - A. Tergugat III telah membeli tanah/lahan dari Tergugat I dan Tergugat II secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 1. Bahwa di dalam Gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut (*vide* Butir 8,9 dan 13 halaman 3 Gugatan, serta Butir 4 halaman 5 petitum Gugatan):
 - b. tanah Objek Sengketa dalam SHM 353 tidak pernah dijual atau dipindahtangankan kepada Tergugat III; sehingga
 - c. Para Penggugat selaku ahli waris Ibu Suripah alias Suri Djemadin mempunyai hak atas tanah Objek Sengketa; sehingga
 - d. jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III atas tanah Objek Sengketa tidak sah atau cacat hukum (tidak jelas lokasi tanah yang dimaksud dengan Objek Sengketa); dan dengan demikian
 - e. Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Para Penggugat kemudian mencoba mendalilkan juga bahwa Tergugat III menempati tanah Objek Sengketa secara melawan

Halaman 82 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan meminta Tergugat III segera mengembalikan tanah tersebut kepada Para Penggugat (*vide* Butir 14 dan 18 halaman 4 Gugatan).

Tergugat III menolakan dengan alasan dalil-dalil Para Penggugat tersebut.

2. Pertama-tama, Tergugat III perlu menjelaskan tanah Tanah Yang Dibeli (yaitu tanah yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat I dan Tergugat II) merupakan sebagian dari tanah yang diakuisisi oleh Tergugat III pada tahun 2011 untuk proyek Pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Uap Tanjung Jati B (PLTU Tanjung Jati B) yang berlokasi di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara. PLTU Tanjung Jati B saat ini memberikan kontribusi signifikan bagi pasokan listrik di pulau Jawa dan Bali. Untuk mendukung program pemerintah terkait dengan pemenuhan kebutuhan konsumsi listrik nasional, PLTU Tanjung Jati B melakukan pengembangan fasilitas yang dimilikinya, dan untuk keperluan tersebut, melakukan akuisisi atas tanah disekitar lokasi PLTU Tanjung Jati B.
3. Bahwa Tanah Yang Dibeli merupakan salah satu tanah yang berada didalam *target area* wilayah yang akan digunakan untuk pengembangan PLTU Tanjung Jati B. Oleh karena itu, pada tanggal 14 Oktober 2011 dan 27 Oktober 2011 Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi pengalihan tanah dengan Tergugat III dihadapan PPAT Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N. (*vide* Bukti T-III-3 dan Bukti T-III-4). Perlu Tergugat III tegaskan kembali bahwa transaksi pengalihan tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah atas tanah dalam Girik C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, seluas 1.980 m², yang tercatat atas nama Tergugat I, dan seluas 1.755 m², yang tercatat atas nama Tergugat II (*vide* Bukti T-III-5).
4. Tergugat III tidak mengetahui lokasi dari tanah SHM 353 yang dijadikan "Obyek Sengketa" oleh Para Penggugat, dan apakah tanah yang dimaksud tersebut berada di dalam lokasi area yang saat ini dipergunakan oleh PLTU Tanjung Jati B. Namun demikian, seandainya pun *-quod non-* tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut

Halaman 83 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dijadikan objek sengketa oleh Para Penggugat, Gugatan Para Penggugat tetap saja tidak dapat diterima berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

B. Tergugat III merupakan pembeli beritikad baik sehingga wajib dilindungi berdasarkan hukum;

1) Bahwa sebagaimana telah diuraikan, sebelum melakukan transaksi tanah dengan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III telah terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada masyarakat Desa Tubanan, Kabupaten Jepara atas rencana proyek Pengembangan PLTU Tanjung Jati B tersebut. Oleh karena itu, rencana akuisisi tanah oleh Tergugat III sewajarnya telah diketahui oleh umum setidaknya-tidaknyanya pada tahun 2011.

2) Sebelum melakukan transaksi atas tanah, Tergugat III juga melakukan upaya yang diperlukan dalam batas yang wajar untuk melakukan penelitian administrasi atas kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah tersebut. Penelitian tersebut dilakukan dengan memperhatikan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (dalam perkara *aquo*, Tergugat I dan Tergugat II) serta keterangan yang diberikan oleh aparat pemerintah terutama aparat Desa Tubanan – sebagai pihak yang tentunya paling mengetahui pemilik tanah di Desa Tubanan tersebut.

3) Bahwa ternyata, kepemilikan tanah tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dikuatkan dengan adanya dokumen sebagai berikut:

KEPEMILIKAN OLEH TERGUGAT I;

Dokumen sebagai berikut:

- a. Kutipan Daftar Buku C, Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, tanah seluas 1.980 m², atas nama Tamari, tertanggal 11 Oktober 2011, menerangkan bahwa Tamari selaku pihak yang disebut sebagai pemilik tanah, menghibahkan tanah tersebut kepada Tergugat I (*vide* Bukti T-III-1);
- b. Akta Pernyataan Tidak Keberatan Atas Hibah Nomor 48 tertanggal 14 Oktober 2011, dibuat di hadapan Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., Notaris dan PPAT di Kabupaten Jepara, yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak keberatan atas pemberian hibah tanah Hak Yasan C Nomor. 2855, Persil 65,

Halaman 84 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelas III seluas $\pm 1.980 \text{ m}^2$ dari Almarhum Bapak Tamari kepada Tergugat I (BuktiT-III-6).

- c. Berita Acara Kesaksian yang dibuat oleh Nurcahyanto dan SupriyonoselakuPerangkatDesaTubanan yang menyatakan bahwa Tanah bekas Hak Milik Adat C. No. 2855 Prsil 65 Klas III seluas 1.980 m^2 benar-benar secara fisik hingga saat itu (11 Oktober 2011) dimiliki/dikuasai oleh Tergugat I, dan kepemilikan/penguasaan tanah tersebut berdasarkan Hibah yang dilaksanakan secara lisan/tertulis yang tanda buktinya hilang, berasal dari Saudara Tamari tahun 1995 (BuktiT-III-7).
- d. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/1389/TB/X/2011 tertanggal 11 Oktober 2011 yang menyatakan bahwa tanah bekas hak milik adat yang tercatat dalam Buku C Desa No. 2855 Persil 65 Kelas III Luas 1.980 m^2 sejak tahu 1960 tercatat atas nama Tamari, dan selanjutnya pada tahun 1995 dikuasai oleh Tergugat I dengan cara hibah. Dinyatakan pula bahwa SPPT PBB tanah tersebut hingga saat itu (11 Oktober 2011) masih tercatat atas nama Tarsi B Tamari, ditandatangani oleh Petinggi/KepalaKelurahanTubanan (BuktiT-III-8).
- e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan BangunanTahun 2011, atas nama Tarsi B Tamari, tertanggal 11 Januari 2011, untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah seluas 1.980 m^2 .(BuktiT-III-9)

KEPEMILIKAN OLEH TERGUGAT II;

Dokumen berikut:

- a. Kutipan Daftar Buku C, Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, tanah seluas 1.755 m^2 , atas nama Tamari, tertanggal 11 Oktober 2011, menerangkan bahwa Tamari selaku pihak yang disebut sebagai pemilik tanah, menghibahkan tanah tersebut kepada Tergugat II (*vide* Bukti T-III-2);
- b. Berita Acara Kesaksian yang dibuat oleh Nurcahyanto dan Supriyono selaku Perangkat Desa Tubanan yang menyatakan bahwa Tanah bekas Hak Milik Adat C. No. 2855 Prsil 65 Klas III seluas 1.755 m^2 benar-benar secara fisik hingga saat itu (11 Oktober 2011) dimiliki/dikuasai oleh Tergugat II, dan kepemilikan/penguasaan tanah tersebut berdasarkan Hibah yang dilaksanakan secara lisan/tertulis yang tanda buktinya hilang, berasal dari Saudara Tamari tahun 1995 (BuktiT-III-10).

Halaman 85 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/1392/TB/X/2011 tertanggal 11 Oktober 2011 yang menyatakan bahwa tanah bekas hak milik adat yang tercatat dalam Buku C Desa No. 2855 Persil 65 Kelas III Luas 1.755 m² sejak tahu 1960 tercatat atas nama Tamari, dan selanjutnya pada tahun 1995 dikuasai oleh Tergugat II dengan cara hibah. Dinyatakan pula bahwa SPPT PBB tanah tersebut hingga saat itu (11 Oktober 2011) masih tercatat atas nama Tabri B Tamari, ditandatangani oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan (BuktiT- III-11).
 - d. Akta Pernyataan Tidak Keberatan Atas Hibah Nomor 17 tertanggal 14 Oktober 2011, dibuat di hadapan Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., Notaris dan PPAT di Kabupaten Jepara, yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak keberatan atas pemberian hibah tanah Hak Yasan C Nomor. 2855, Persil 65, Kelas III seluas ±1.755 m² dari Almarhum Bapak Tamari kepada Tergugat II (BuktiT-III-12).
 - e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, atas nama Tabri B Tamari, tertanggal 11 Januari 2011, untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah seluas 1.755m²(BuktiT-III-13).
- 4) Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II juga telah menandatangani dan memberikan surat-surat keterangan dan pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tanah Yang Dibeli adalah benar-benar milik Tergugat I dan Tergugat II dan bukan merupakan suatu objek sengketa, baik haknya maupun batas-batasnya. Berikut rincian surat-surat keterangan dan pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut:
- Keterangan dan Pernyataan Tergugat I;
- Dokumen berikut:
- a. Surat Pernyataan dan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah, tertanggal 11 Oktober 2011, dibuat oleh Tergugat I, diketahui oleh Petinggi/Lurah Tubanan (BuktiT-III-14).
 - b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), dibuat oleh Tergugat I, diketahui oleh Petinggi/Kepala Kelurahan (BuktiT-III-15).
 - c. Surat Pernyataan Pengakuan Telah Membeli/Menerima Hibah Tanah yang dibuat oleh Tergugat I yang menyatakan bahwa Tanah bekas Hak Milik Adat C No. 2855 Persil 65 Klas III

Halaman 86 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 1.980 m² telah diperoleh oleh Tergugat I dari Tamari dengan cara hibah pada tahun 1995, tertanggal 11 Oktober 2011, diketahui oleh Lurah Tubanan (Bukti T-III-16).

Keterangan dan Pernyataan Tergugat II;

Dokumen berikut:

- a. Surat Pernyataan dan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah, tertanggal 11 Oktober 2011, dibuat oleh Tergugat II, diketahui oleh Petinggi/Lurah Tubanan (Bukti T-III-17).
- b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), dibuat oleh Tergugat II, diketahui oleh Petinggi/Kepala Kelurahan (Bukti T-III-18).
- c. Surat Pernyataan Pengakuan Telah Membeli/Menerima Hibah Tanah yang dibuat oleh Tergugat II yang menyatakan bahwa Tanah bekas Hak Milik Adat C No. 2855 Persil 65 Klas III seluas 1.755 m² telah diperoleh oleh Tergugat II dari Tamari dengan cara hibah pada tahun 1995, tertanggal 11 Oktober 2011, diketahui oleh Lurah Tubanan (Bukti T-III-19).

Bahwa perlu Tergugat III tegaskan bahwa dokumen-dokumen ini dibuat oleh, dan/atau disaksikan oleh, dan/atau diketahui oleh aparat pemerintahan, terutama aparat Desa Tubanan, yang merupakan pihak yang paling mengetahui situasi dan kepemilikan tanah di daerah tersebut.

- 5) Bahwa selanjutnya, Tanah Yang Dibeli tersebut juga telah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN, sebagai kantor yang berwenang dalam mengurus permasalahan tanah di Indonesia, yang kemudian telah menerbitkan Peta Bidang atas tanah tersebut, yaitu masing-masing Peta Bidang Tanah Nomor Berkas 19469/2011, Nomor GU 5385/2011 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00801 tertanggal 3 Nopember 2011 dan Nomor Berkas 19471/2011, Nomor GU 5387/2011 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00791 tertanggal 3 Nopember 2011 (Bukti T-III-20 dan Bukti T-III-21). Diterbitkannya Peta Bidang tersebut juga sekaligus menunjukkan bahwa Tanah Yang Dibeli memang tidak tumpang tindih dengan tanah lainnya berdasarkan data BPN.
- 6) Bahwa setelah dokumen-dokumen dan proses tersebut didapatkan, pada saat penandatanganan jual beli atas Tanah Yang Dibeli, Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., dalam kapasitasnya sebagai PPAT di Kabupaten Jepara juga tentunya telah melakukan

Halaman 87 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ugasnya sebagai PPAT, yaitu antara lain melakukan tindakan sebagai berikut:

- a. pengecekan identitas dan validitas para pihak untuk melakukan suatu perjanjian jual beli;
- b. pengecekan atas dokumen Girik C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III;
- c. pembayaran pajak penjual berupa surat setor pajak tertanggal 27 Oktober 2011 (atas nama Tergugat I) dan tertanggal 14 Oktober 2011 (atas nama Tergugat II)(Bukti T-III-22 dan Bukti T-III-23);
- d. pembayaran pajak pembeli (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) tertanggal 27 Oktober 2011 dan 14 Oktober 2011 (Bukti T-III-24 dan Bukti T-III-25);
- e. menyiapkan seluruh dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk menyiapkan akta jual beli (akta otentik), serta menyaksikan penandatanganan Akta No. 18 dan Akta No. 49.

Bahwa sebagaimana tercantum dalam Akta No.18 dan Akta No.49 tersebut, penandatanganan kedua Akta tersebut juga bahkan DISAKSIKAN oleh Sumiyat, yang saat itu merupakan Perangkat Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara.

Selain itu, harga pembelian yang dibayarkan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II juga terbukti merupakan harga yang wajar (yaitu Rp. 150.000/m² dengan jumlah sebesar Rp. 297.000.000 untuk tanah Tergugat I dan Rp. 150.000/m² dengan jumlah sebesar Rp. 263.250.000 untuk tanah Tergugat II), dan bahkan jauh lebih tinggi dari harga Nilai Jual Objek Pajak untuk masing-masing tanah tersebut saat itu (yaitu Rp.14.000/m²)

- 7) Bahwa selain itu, prinsip transaksi tanah adalah terang dan tunai. Maksud dari prinsip ini adalah (i) transaksinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi melainkan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT dengan disaksikan oleh para saksi dan (ii) perbuatan hukumnya sudah selesai pada saat penandatanganan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak.

Didalam perkara *a quo* Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III telah menandatangani Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak, yaitu Akta No. 18 dan Akta No. 49 (*vide* Bukti T-III-3 dan Bukti T-III-4) yang mana penyerahan hak atas tanah/lahan tersebut TELAH

Halaman 88 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DILAKUKAN sesuai dengan prinsip transaksi tanah terang dan tunai, yaitu:

- a. Kedua Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang (yaitu Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., Notaris/PPAT di KabupatenJepara); dan
- b. Kedua Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak tersebut membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum (yaitu penyerahan dan pengalihan hak dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III termasuk pembayaran harganya.

8) Sebagaimana telah diuraikan di atas, pada saat Tergugat III melakukan pembelian atas bidang tanah berdasarkan Girik C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik. Itikad baik tersebut terlihat serta terbukti dari ditandatanganinya Akta No. 18 dan Akta No. 49 di hadapan Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., selaku PPAT di Kabupaten Jepara setelah Tergugat III melakukan penelitian kepemilikan tanah Tergugat I dan Tergugat II. Selanjutnya kedua akta dijadikan dasar pengajuan permohonan hak guna bangunan kepada BPN.

Berdasarkan Hukum Agraria Nasional, jual beli adalah terang dan tunai dalam arti terang maksudnya perbuatan hukumnya harus dilakukan di hadapan PPAT dengan disaksikan oleh saksi-saksi dan didaftarkan di BPN dan tunai berarti perbuatan hukum jual-beli itu sendiri telah selesaidengan ditandatanganinya Akta di hadapan PPAT apalagi telah dilakukan pula pendaftaran peralihan hak ke BPN.

- a. Fakta serta bukti-bukti tersebut diatas tentunya jelas membuktikan bahwa Tergugat III telah melakukan seluruh upaya dalam batas kemampuannya untuk meneliti kepemilikan tanah Tergugat I dan kepemilikan tanah Tergugat II sebelum pada akhirnya tanah tersebut dialihkan kepada Tergugat III secara terang dan tunai di hadapan pejabat yang berwenang dan didaftarkan pula kepada pejabat yang berwenang.

Seluruh tindakan Tergugat III tersebut membuktikan bahwa Tergugat III telah bertindak sebagai pembeli beritikad baik (*tergroudertrouw*).

- b. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan

Halaman 89 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA No. 4/2016"), dijelaskan bahwa pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut (Bukti T-III-26):

Kriteriapembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdada adalah sebagai berikut:

Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau*
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- *Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui KepalaDesa/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
 - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

c. Bahwa, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (cq. Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdada jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia jo. Pendapat Ahli Hukum Prof. R. Soebekti, S.H.), **PELAWAN** sebagai pembeli yang beritikad baik (*tergoedertrouw*) **WAJIB DILINDUNGI OLEH HUKUM**. Berikut kutipannya:

- a. Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdada yang secara tegas menyatakan "*Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi obyek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati*".
- b. Putusan MA-RI No. 250 K/Sip/1960 tertanggal 16 Agustus 1960 yang secara tegas menyatakan "*Dalam jual-beli tanah, meskipun si penjual tidak berwenang menjual, terhadap si pembeli dilindungi oleh karena beritikad baik.*".
- c. Putusan MA-RI No. 120 K/Sip/1957 tertanggal 10 Januari 1957 yang secara tegas menyatakan "*Pembeli sawah patut*

Halaman 90 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilindungi oleh karena ia dapat dianggap telah beritikad baik dalam membeli tanah sawah tersebut.”.

- d. Putusan MA-RI No. 242 K/Sip/1958 tertanggal 5 November 1958 yang secara tegas menyatakan *“Hal yang terpenting dalam jual-beli tanah adalah adanya itikad baik pada saat jual beli tanah dilakukan.”*
 - e. Putusan MA-RI No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975 yang secara tegas menyatakan *“Walaupun Tergugat asal I dan Tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual-beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian ahli waris).”*.
 - f. Putusan MA-RI No. 1237 K/Sip/1973 tertanggal 15 April 1976 yang secara tegas menyatakan *“mengenai jual-beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya pada waktu itu masih di bawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagipula jual-beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual-beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum (i.c. tuntutan agar tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak).”*
 - g. Yurisprudensi MA-RI No. 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang secara tegas menyatakan *“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”*.
 - h. Yurisprudensi MA-RI No. 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982 yang secara tegas menyatakan *“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”*.
 - i. Yurisprudensi MA-RI No. 3201 K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996 yang secara tegas menyatakan *“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”*.
 - j. Yurisprudensi MA-RI No. 1003 K/Pdt/2011 tertanggal 5 Agustus 2011 yang secara tegas menyatakan *“Tergugat I pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”*.
- d. Mempertimbangkan fakta dan ketentuan hukum diatas, telah terbukti bahwa Tergugat III (PT CENTRAL JAVA POWER)

Halaman 91 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pembeli yang beritikad baik. Selain itu, terbukti bahwa Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak, yaitu Akta No. 18 dan Akta No. 49 telah dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III (PT CENTRAL JAVA POWER) secara terang dan tunai sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan oleh karena itu, transaksi pengalihan hak atas tanah dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III (PT CENTRAL JAVA POWER) tersebut adalah sah menurut hukum. Karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil hukum tersebut di atas, maka telah terbukti Tergugat III telah membeli tanah/lahan dari Tergugat I dan Tergugat II secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, Tergugat III (PT CENTRAL JAVA POWER) juga merupakan pembeli yang beritikad baik (*Ter Goeder Trouw*) yang harus dilindungi oleh hukum, dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantelijke verklaard*).

II. APABILA TANAH YANG DIALIHKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II MERUPAKAN TANAH YANG SAMA DENGAN TANAH YANG DIJADIKAN OBJEK SENGKETA OLEH PARA PENGGUGAT, -*QUOD NON*-, PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBERIKAN BUKTI MUTLAK YANG MENUNJUKKAN BAHWA PARA PENGGUGAT MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH OBJEK SENGKETA

A. SHM 353 bukan merupakan bukti mutlak yang menunjukkan bahwa Para Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa.

- 1) Bahwa Para Penggugat mencoba mendalilkan bahwa tanah dalam SHM 353 masih merupakan milik SURI DJEMADIN ALIAS SURIPAH dan belum pernah dijual atau dipindahtangankan (*vide* Butir 8 halaman 3 Gugatan), dan bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat III. Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat.
- 2) Pertama-tama, Tergugat III kembali mempertanyakan lokasi tanah yang dipermasalahkan tersebut. Sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat III di poin II di atas, luas dan waktu

Halaman 92 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III menguasai tanah yang dibeli dari Tergugat I dan Tergugat II tidak sesuai dengan yang didalilkan oleh Para Penggugat. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut bukan tanah yang sama.

- 3) Meskipun,- *QUOD NON* -, tanah dalam SHM 353 benar merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, berdasarkan hukum tetap saja Para Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut.
- 4) Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun demikian, Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah juga menyatakan bahwa selain adanya bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, pemilik tanah juga harus secara nyata menguasai tanah tersebut. Berikut kutipannya:

Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya...”

Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat sendiri dalam Gugatannya (*vide* Butir 4 halaman 3 Gugatan), Para Penggugat tidak menguasai tanah Objek Sengketa sejak tahun 1965. Sekalipun tanah tersebut sama dengan Tanah Yang Dibeli – *quod non*, berdasarkan keterangan dalam dokumen Girik C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, tanah tersebut sudah berkali-kali beralih (*vide* Bukti T-III-4) tanpa ada gugatan apapun sampai pada akhirnya Para Penggugat mengajukan keberatan di tahun 2019 setelah tanah tersebut dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III di tahun 2011.

- 5) Bahwa Yurisprudensi MA-RI secara tegas juga menyatakan bahwa sertifikat bukan merupakan bukti yang mutlak:

Yurisprudensi MA-RI No. 327 K/Sip/1976 Tanggal 2-11-1976:

“Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”.

Yurisprudensi MA-RI No. 459 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Mengingat stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam register bukanlah absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain"

- 6) Bahwa, sebaliknya, pencatatan di Desa Tubanan justru menunjukkan bahwa tidak ada kepemilikan tanah oleh Penggugat I maupun Penggugat II di Desa Tubanan. Hal ini dikarenakan Nama Penggugat I, Penggugat II, Suri Djemadin Alias Suripah ataupun tanah seluas ± 1.370 sebagaimana didalilkan tercatat dalam SHM 353, sama sekali TIDAK TERCATAT dalam buku C Desa Tubanan. Hal ini dapat dilihat dalam butir Nomor 1 dan 2 Surat Klarifikasi dan Keterangan dari Petinggi Tubanan, yaitu Surat No. 181.1/20 tertanggal 26 Februari 2020 (*vide* Bukti T-III-27). Berikut kutipannya:
- "Pertanyaan: Apakah Saudara Suliyat dan Susiati tidak memiliki hak atas tanah yang terletak di Desa Tubanan?"*
- Jawaban: Berdasarkan buku C Desa kedua nama tersebut tidak tercantum dalam buku C Desa"*
- "Pertanyaan: Apakah terdapat catatan di Desa Tubanan mengenai tanah seluas $\pm 1.370 \text{ m}^2$ atas nama Suri Djemadin Alias Suripah yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik No 353 atau hak atas tanah atas nama Suri Djemadin Alias Suripah?"*
- Jawaban: Di Desa Tidak terdapat catatan mengenai tanah seluas $\pm 1.370 \text{ m}^2$ atas nama Suri Djemadin Alias Suripah yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik No 353 atau hak atas tanah atas nama Suri Djemadin Alias Suripah."*

- 7) Bahwa, berdasarkan data dalam buku C Desa Tubanan, nama Tamari b Karso, yang merupakan orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II, JUSTRU JELAS TERCATAT di Girik C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III sebelum tanah dalam dokumen tersebut dibeli oleh Tergugat III di tahun 2011. Hal ini dapat dilihat dalam butir Nomor 3 Surat Klarifikasi dan Keterangan dari Petinggi Tubanan, yaitu Surat No. 181.1/20 tertanggal 26 Februari 2020 (*vide* Bukti T-III-27). Berikut kutipannya:
- "Pertanyaan: Apakah Saudara Tarsi dan Tabri merupakan pihak yang telah menguasai tanah yang berasal dari tanah hak adat yang terdapat dalam Kutipan Daftar Buku C Nomor 2855, Ps 65 Kelas III jauh sebelum tanah tersebut dibeli oleh CJP?"*

Halaman 94 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban: Berdasarkan Kutipan Daftar Buku C Nomor 2855, Ps 65 Kelas III jauh sebelum tanah tersebut dibeli oleh CJPTahun 2011 tercatat atas nama Tamari b Karso (orang tua dari Tabri dan Tarsi)”.

- 8) Bahwa selanjutnya, dalam tanggapan Para Penggugat atas Eksepsi Absolut yang diajukan oleh Tergugat III, yang mana disampaikan kepada Majelis Hakim dan Tergugat III pada tanggal 27 Februari 2020 (“Tanggapan Para Penggugat”), Para Penggugat mencoba membuktikan kepemilikannya atas tanah sengketa dengan mendalilkan bahwa Para Penggugat merupakan pihak yang melakukan pembayaran SPPT atas tanah yang bersangkutan. Berikut kutipannya:

Butir 4 halaman 2 Tanggapan Para Penggugat:

“4. Bahwa setelah sepeninggal kedua orang tua dari Para Penggugat-pun, Para Penggugat juga tidak pernah menjual atau pun mengalihkan tanah peninggalan orang tuanya tersebut kepada pihak siapapun termasuk kepada Para Tergugat serta Sertifikat asli atas tanah tersebut sampai sekarang masih dalam penguasaan dari Para Penggugat dan SPPT atas tanah tersebut Para Penggugatlah yang membayar.”

Dalam hal ini kami menduga bahwa yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (“PBB”) yang terutang atas tanah yang didalilkan sebagai objek sengketa oleh Para Penggugat. Dalam hal demikian, seandainya pun *QUOD NON* tanah Objek Sengketa adalah objek yang sama dengan tanah/lahan yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat I dan Tergugat II, maka dalil tersebut tidak benar adanya.

Hal inikarena, pada faktanya, Tergugat I, Tergugat II dan selanjutnya Tergugat III merupakan pihak-pihak yang melakukan pembayaran PBB atas Tanah Yang Dibeli. Sebelum tanah/lahan tersebut dibeli oleh Tergugat III, Tergugat I dan Tergugat II juga telah melakukan pembayaran PBB, yang terakhir kali dilakukan pada tahun 2011 (*vide* Bukti T-III-9 dan Bukti T-III-13).

III. PERMOHONAN UANG PAKSA (*DWANGSOM*) YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN KARENANYA HARUS DITOLAK.

1. Bahwa Tergugat III (*quod non* – PT CENTRAL JAVA POWER) menolak dengan tegas petitum Para Penggugat yang pada intinya meminta agar Tergugat III (*quod non* – PT CENTRAL

Halaman 95 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAVA POWER) membaya ruang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (duajuta rupiah) per hari apabila Tergugat III lalai melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo* (*vide* butir 10 halaman 5 petitum Gugatan).

2. Sebagaimana yang telah diuraikan dan dibuktikan sebelumnya, Tergugat III telah membeli tanah/lahan dari Tergugat I dan Tergugat II dengan alas hak atas tanah yang sah berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak yaitu Akta No. 18 dan Akta No. 49 (*vide* butir IA Jawaban). Tergugat III juga merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi berdasarkan hukum serta tidak pernah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum. Permohonan Para Penggugat untuk mengajukan *dwangsom* merupakan permohonan yang TIDAK BERDASAR
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak permohonan Para Penggugat tersebut atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantelijke verklaard*).

IV. PERMOHONAN UNTUK MENYATAKAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN KARENANYA HARUS DITOLAK.

1. Bahwa Tergugat III (*quod non* – PT CENTRAL JAVA POWER) menolak dengan tegas petitum Para Penggugat yang pada intinya meminta agar Pengadilan Negeri Jepara menyatakan sita jaminan atas Objek Sengketa.
2. Bahwa permohonan sita jaminan Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat dikeluarkannya penetapan Sita Jaminan berdasarkan pasal 227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) (“SEMA tentang Sita Jaminan”) dan ketentuan Angka (10) Pemberitahuan-pemberitahuan Ketua Mahkamah Agung yang terlampir pada SEMA tentang Sita Jaminan, yaitu:
 - a. Tidak ada kekhawatiran dan alasan yang mendesak.
 - b. Hubungan antara Para Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini bukanlah hubungan antara kreditur dan debitur.

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan Yurisprudensi Hukum berikut:

Halaman 96 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984 pada pokoknya mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:

"Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1 H.I.R. tidak dapat dibenarkan."

3. Bahwa selain itu, apabila – quod non- "Objek Sengketa" yang dimintakan sita oleh Para Penggugat tersebut adalah sama dengan Tanah Yang Dibeli (atau setidaknya tidaknya berada didalam lokasi PLTU Tanjung Jati B), perlu Tergugat III sampaikan bahwa Tanah Yang Dibeli tersebut termasuk ke dalam wilayah PLTU Tanjung Jati B (penyumbang pasokan listrik signifikan di Jawa dan Bali) yang merupakan objek vital nasional berdasarkan Keputusan Presiden No. 63 Tahun 2004 tentang Objek Vital Nasional ("Keppres No. 63/2004") jo. Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 77K/90/MEM/2019 tentang Penetapan Objek Vital Nasional di Sektor Energi dan Sumber Daya Mineral ("Kepmen No. 77/2019"). Oleh karena itu, permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diajukan oleh Para Penggugat juga TIDAK DAPAT dikabulkan karena dapat menyebabkan gangguan pada pengembangan PLTU Tanjung Jati B yang pada akhirnya berdampak pada hajat hidup orang banyak.

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas maka Pengadilan Negeri Jepara sudah sepatutnya menolak permohonan Para Penggugat mengenai sita jaminan;

PETITUM;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, telah terbukti bahwa seluruh dalil Para Penggugat dalam Gugatan TIDAK BERDASAR dan TIDAK TERBUKTI. Karenanya, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan yang diajukan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*niet onvankelijk verklaard*).

MAKA, berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas, Tergugat III mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang terhormat yang memeriksa dan mengadilip perkara ini untuk berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

Halaman 97 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan sah jual beli tanah bekas hakmilik adat/Yasan, yang terbukti dalam Girik C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, seluas 1.980 m², yang tercatat atas nama Tergugat I, dan seluas 1.755 m², yang tercatat atas nama Tergugat II, antara Tergugat III (PT CENTRAL JAVA POWER) sebagai pembeli dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual;
3. Menyatakan bahwa Tergugat III merupakan pemilik yang sah atas tanah bekas hak milik adat/Yasan yang terbukti dalam Girik C Nomor: 2855, Persil 65, Kelas III, seluas 1.980 m² yang tercatat atas nama Tergugat I, dan seluas 1.755 m² yang tercatat atas nama Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik (*Ter Goeder Trouw*) sehingga dilindungi berdasarkan hukum;
5. Menolak permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
6. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil–adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 98 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan replik, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Somasi No.MLY.Adv./Som/IX/2019 tanggal 23 September 2019, diberi tanda P – 1;
2. Fotocopy Somasi Ke II dan Terakhir No.MLY.Adv./Som/X/2019 tanggal 04 Oktober 2019, diberi tanda P – 2;
3. Fotocopy Penawaran Ganti Rugi No.08/MLY.Adv./PGR/II/2020 tanggal 16 Januari 2020, diberi tanda P – 3;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 353 Desa Tubanan atas nama Suri Djemadin, diberi tanda P – 4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 590/1362/2019 Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara tanggal 25 Oktober 2019, diberi tanda P – 5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Kematian No.474.3/22/2013 atas nama Suripah Binti Jemadin tanggal 27 Juli 2018, diberi tanda P – 6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Warisan tanggal 20 Juni 2016, No.MLY.Adv./Som/IX/2019 tanggal 23 September 2019, diberi tanda P – 7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 465/2017 tanggal 11 Oktober 2017, diberi tanda P – 8;
9. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Suliyat, diberi tanda P – 9;
10. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Susiati, diberi tanda P – 10;
11. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3320141108054962 atas nama Kepala Keluarga Suliyat, diberi tanda P – 11;
12. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3320142707120001 atas nama Kepala Keluarga Suminto, diberi tanda P – 12;
13. Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 dari Bank Jateng atas nama Wajib Pajak Suliyat, diberi tanda P – 13;
14. Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 dari Bank Jateng atas nama Wajib Pajak Suliyat, diberi tanda P – 14;
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2019 atas nama Wajib Pajak Suliyat, diberi tanda P – 15;

Halaman 99 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah – SPPD PBB Kab. Jepara tahun 2020 dari PT Pos Indonesia (Persero) Jepara atas nama Suliyat, diberi tanda P – 16;
17. Fotocopy Surat Hal Laporan No.08/MLY.Adv/LP/III/2020 kepada Gubernur Propinsi Jawa Tengah tanggal 17 Februari 2020, diberi tanda P – 17;
18. Fotocopy Berita Acara Rapat Koordinasi Permasalahan Tanah Di Desa Tubanan Kecamatan Kembangan Kabupaten Jepara tanggal 10 Maret 2020, diberi tanda P – 18;
19. Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 dari Bank Jateng atas nama Wajib Pajak Suliyat, diberi tanda P – 19;
20. Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 dari Bank Jateng atas nama Wajib Pajak Suliyat, diberi tanda P – 20;
21. Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 dari Bank Jateng atas nama Wajib Pajak Suliyat, diberi tanda P – 21;
22. Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 dari Bank Jateng atas nama Wajib Pajak Suliyat, diberi tanda P – 22;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti P – 8 dan P – 14 adalah fotocopy dari fotocopy dimana aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi Juwana;

- Bahwa saksi mengetahui lokasi dan batas tanah di Tubanan yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa bu Sulipah dengan Gandung mempunyai anak bernama bernama Suliyat dan Susiati;
- Bahwa batas – batas tanah sengketa yang saksi tahu adalah Utara: pak Tamar (Guru) sekarang tidak tahu, Selatan: Solekah, Timur: Mulyono, Barat: Sungai Kecil (sekarang tidak tahu);
- Bahwa luas tanah sengketa kira – kira 1 (satu) kotak atau kurang lebih 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi);
- Bahwa pemilik tanah sengketa adalah bu Sulipah sejak tahun 1978;
- Bahwa yang saksi ingat yang menggarap tanah sengketa adalah bu Sulipah;

Halaman 100 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak menggarap tanah milik bu Sulipah, saksi menggarap tanah saksi sendiri yang kebetulan bersebelahan dengan tanah milik bu Sulipah;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang surat – surat kepemilikan tanah sengketa;
- Bahwa saksi tahu sejak kecil kalau tanah sengketa adalah milik bu Sulipah;
- Bahwa saksi menjadi petani buruh sejak tahun 1977;
- Bahwa saksi lahir pada tahun 1961 dan sejak sekitar umur 15 (lima belas) tahun sudah tahu kalau tanah sengketa adalah milik bu Sulipah;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah sengketa adalah milik bu Sulipah karena yang menggarap tanah sengketa adalah bu Sulipah sendiri;
- Bahwa tentang tanah sengketa saksi juga menempati tanah sengketa tetapi hanya sebatas untuk kandang kerbau;
- Bahwa pertahun tentang perolehan hasil tanah sengketa milik bu Sulipah saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi sudah mengenal Penggugat I, Penggugat II, Tergugat I, Tergugat II kecuali Tergugat III saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu orang tuanya Tabri;
- Bahwa tanah bu Sulipah bersebelahan dengan tanah pak Mulyono;
- Bahwa saksi kurang tahu asal dan dasarnya apa tanah milik bu Sulipah tersebut;
- Bahwa tanah milik bu Sulipah yang menggarap adalah pak Mulyono;
- Bahwa sejak tahun 1977 sampai tahun 1978 saksi mempunyai kandang kerbau diatas tanah pak Mulyono;
- Bahwa saksi tidak bekerja di tempatnya pak Mulyono, juragan saksi pada waktu itu adalah pak Sulikan;

2. Saksi Subiyono;

- Bahwa saksi ikut menggarap tanah milik bu Sulipah, sedang suaminya bu Sulipah bernama pak Sandung;
- Bahwa saksi bekerja di tempat bu Sulipah sebagai pencari rumput;
- Bahwa batas – batas tanah milik bu Sulipah adalah Utara: pak Tamar, Selatan: bu Solekah, Timur: pak Mariyono, Barat: Parit/Sungai Kecil;
- Bahwa saksi juga ikut menggarap sawahnya bu Sulipah;
- Bahwa saksi tidak tahu persis luas tanah milik bu Sulipah, setahu saksi luas tanah kurang lebih 1 (satu) kotak atau kira – kira 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi);
- Bahwa sawah bu Sulipah setiap tahunnya panen sebanyak 3 (tiga) kali;

Halaman 101 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lahir tahun 1955 dan bekerja sebagai buruh sejak tahun 1970;
- Bahwa pekerjaan yang saksi lakukan adalah menggembala;
- Bahwa saksi kenal dengan saksi Juwono baru saja;
- Bahwa saksi ikut bekerja di tempatnya Suripah sejak tahun 1970 sampai dengan 1983;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang dokumen – dokumen kepemilikan tanah bu Suripah;
- Bahwa tentang hubungan antara Tabri dan Tarsi saksi kurang tahu;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tarsi diberi tanda T.I – 1a;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Kasmuri diberi tanda T.I – 1b;
3. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala keluarga Kasmuri diberi tanda T.I – 1c;
4. Fotocopy Surat Persetujuan Pasangan atas nama Kasmuri diberi tanda T.I – 1d;
5. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, diberi tanda T.I – 2;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah tanggal 11 Oktober 2011 atas nama Tarsi, diberi tanda T.I – 3a;
7. Fotocopy Kutipan Daftar Buku C Desa Tubanan Kecamatan Kembang nama pemilik Tamari No. 2855 Persil 65, diberi tanda T.I – 3b;
8. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 590/1589/TB/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011, diberi tanda T.I – 4a;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Pengakuan Telah Membeli/Menerima Hibah tanah 11 Oktober 2011, diberi tanda T.I – 5a;
10. Fotocopy Akta Nomor 47 tanggal 27 Oktober 2011 Pernyataan telah menerima hibah oleh Nyonya Tarsi, Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.I – 5b;
11. Fotocopy Akta tanggal 14 Oktober 2011 Nomor 48 Pernyataan Tidak Keberatan Atas Hibah oleh Tuan Tabri, Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.I – 5c;
12. Fotocopy Berita Acara Kesaksian tanggal 11 Oktober 2011, diberi tanda T.I – 6;
13. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tarsi, diberi tanda T.I – 7a;

Halaman 102 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama Tarsi B Tamari, diberi tanda T.I – 7b;
15. Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) tahun 2014 atas nama Tarsi, diberi tanda T.I – 8a;
16. Fotocopy Pembayaran PPH final dan fiska Bank BNI tanggal 27 Oktober 2011 atas nama Tarsi, diberi tanda T.I – 8b;
17. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD) atas nama PT. Central Java Power tanggal 27 Oktober 2011, diberi tanda T.I – 8c;
18. Fotocopy Akta tanggal 27 Oktober 2011 Nomor 49 Akta Pelepasan Dan Penyerahan Hak oleh Nyonya Tarsi kepada PT Central Java Power, Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.I – 9;
19. Fotocopy buku Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, halaman 23, diberi tanda T.I – 10;
20. Fotocopy buku Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Penerbit Mandar Maju, halaman 207, diberi tanda T.I – 11a;
21. Fotocopy buku Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, halaman 527, diberi tanda T.I – 11b;
22. Fotocopy buku Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Setiawan, S.H., Penerbit Alumni, halaman 260 – 261, diberi tanda T.I – 12;
23. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Berkas 19469, Nomor GU 5385/2011 dan Nomor Bidang (NIB) 00801 atas nama Pemohon Tarsi, diberi tanda T.I – 13;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T.I – 1b, T.I – 1d, T.I – 2, T.I – 3a, T.I – 3b, T.I – 4a, T.I – 5a, T.I – 5b, T.I – 5c, T.I – 6, T.I – 7a, T.I – 7b, T.I – 8a, T.I – 8b, T.I – 8c, T.I – 9 dan T.I – 13 adalah fotocopy dari fotocopy dimana aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tabri diberi tanda T.II – 1a;

Halaman 103 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Suliyati diberi tanda T.II – 1b;
3. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala keluarga Tabri diberi tanda T.II – 1c;
4. Fotocopy Surat Persetujuan Pasangan atas nama Suliyati diberi tanda T.II – 1d;
5. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, diberi tanda T.II – 2;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah tanggal 11 Oktober 2011 atas nama Tabri, diberi tanda T.II – 3a;
7. Fotocopy Kutipan Daftar Buku C Desa Tubanan Kecamatan Kembang nama pemilik Tamari No. 2855 Persil 65, diberi tanda T.II – 3b;
8. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 590/1392/TB/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011, diberi tanda T.II – 4a;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Pengakuan Telah Membeli/Menerima Hibah tanah 11 Oktober 2011, diberi tanda T.II – 5a;
10. Fotocopy Akta Nomor 16 tanggal 14 Oktober 2011 Pernyataan telah menerima hibah oleh Tuan Tabri, Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.II – 5b;
11. Fotocopy Akta tanggal 14 Oktober 2011 Nomor 17 Pernyataan Tidak Keberatan Atas Hibah oleh Nyonya Tarsi, Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.II – 5c;
12. Fotocopy Berita Acara Kesaksian tanggal 11 Oktober 2011, diberi tanda T.II – 6;
13. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tabri, diberi tanda T.II – 7a;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama Tabri B Tamari, diberi tanda T.II – 7b;
15. Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) tahun 2011 atas nama Tabri, diberi tanda T.II – 8a;
16. Fotocopy Pembayaran PPH final dan fiska Bank BNI tanggal 14 Oktober 2011 atas nama Tabri, diberi tanda T.II – 8b;
17. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD) atas nama PT. Central Java Power tanggal 14 Oktober 2011, diberi tanda T.II – 8c;
18. Fotocopy Akta tanggal 14 Oktober 2011 Nomor 18 Akta Pelepasan Dan Penyerahan Hak oleh Tuan Tabri kepada PT Central Java Power, Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.II – 9;

Halaman 104 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotocopy buku Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, halaman 23, diberi tanda T.II – 10;
20. Fotocopy buku Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Penerbit Mandar Maju, halaman 207, diberi tanda T.II – 11a;
21. Fotocopy buku Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, halaman 527, diberi tanda T.II – 11b;
22. Fotocopy buku Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Setiawan, S.H., Penerbit Alumni, halaman 260 – 261, diberi tanda T.I – 12;
23. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Berkas 19471/2011, Nomor GU 5387/2011 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00791 atas nama Pemohon Tabri, diberi tanda T.II – 13;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T.II – 1b, T.II – 1d, T.II – 2, T.II – 3a, T.II – 3b, T.II – 4a, T.II – 5a, T.II – 5b, T.II – 5c, T.II – 6, T.II – 7a, T.II – 7b, T.II – 8a, T.II – 8b, T.II – 8c, T.II – 9 dan T.II – 13 adalah fotocopy dari fotocopy dimana aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi Karnoto;

- Bahwa saksi dulu adalah perangkat Desa Tubanan 2004 sampai dengan tahun 2018 sebagai *Ulu – ulu* dengan tugas sebagai penjaga pintu air yang tugasnya adalah mengelola air di sawah–sawah dan membagi–bagikan *Tupi* (pajak);
- Bahwa Tamari adalah orang tua Tabri dan Tarsi;
- Bahwa saksi pernah membagi–bagikan *tupi* kepada Suliyat dan Suliyah;
- Bahwa saksi tidak pernah membagikan *tupi* kepada Suripah dan Susiati;
- Bahwa cara saksi membagikan surat *tupi* (pajak) sesuai nama yang ada dalam *tupi* tersebut;
- Bahwa saksi tahu benar Tabri dan Tarsi mempunyai tanah;

Halaman 105 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi antara Suripah dan Suliyah tidak pernah meminta bagian air untuk sawahnya;
- Bahwa batas-batastanah milik Tarsi adalah Utara : Bu Murah, Selatan: Tabri, Barat : Saluran dan Timur : Supratman;
- Bahwa batas-batastanah milik Tabri adalah Utara : Bu Sutarsi, Selatan: Solekan, Barat: Saluran dan Timur: Sutrasno;
- Bahwa saat melakkan pengukuran dari pihak BPN tidak keberatan;
- Bahwa saksi membagi-bagitupi sejak tahun 2007, tetapi sejak digunakan PLTU saksi tidak pernah membagi tupi;
- Bahwa nama Petinggi/Kepala Desa Tubanan tahun 2011 adalah Pak Markijan, sedangkan Carik/Sekdes bernama Nurcahyo;
- Bahwa tanah milik Tabri dan Tarsi telah dibeli oleh PLTU;
- Bahwa saat ada pengukuran tanah, dari pihak BPN juga hadir;
- Bahwa saksi dan Sumiyar juga ikut hadir saat pengukuran tanah sengketa;
- Bahwa saat penunjukkan batas tanah juga telah dihadirkan orang sekitar yang menunjukkan batas-batastanah;
- Bahwa warga sekitar juga mengetahui ada pengukuran tanah oleh BPN dan dari warga tidak ada yang protes;
- Bahwa pada saat saksi membagi-bagikan tupi/pajak juga tidak ada warga yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat proses jual beli tanah milik Tabri dan Tarsi;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi dasar Tabri dan Tarsi jual beli tanah karena Tabri dan Tarsi mempunyai tupi/pajak tanah;
- Bahwa yang menjadi bukti Tabri dan Tarsi menguasai tanah karena Tabri dan Tarsi memiliki SPPT dan membayar Pajak;
- Bahwa sebelum terjadinya jual beli tanah di Tubanan, terlebih dulu ada musyawarah dan sosialisasi;
- Bahwa saksi tidak tahu berita acara musyawarah dan berita acara keepakatan;
- Bahwa seingat saksi harga kesepakatan jual beli tanah sengketa adalah permeter Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa tanah sengketa milik Tabri dan Tarsi yang berasal dari Tamari dengan cara hibah atau waris kepada Tabri dan Tarsi;
- Bahwa saksi tidak tahu berita acara pelepasan hak atas tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu yang hadir siapa saja saat pembayaran jual beli tanah sengketa;

Halaman 106 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak tahu dari Notaris apakah hadir atau tidak saat terjadi jual beli tanah sengketa;
- Bahwa lokasi tanah sengketa yang dijual terletak di Dukuh Sarang/Sekuping Desa Tubanan;
- Bahwa tanah yang ada di blok Sarang terdapat bendungan yang namanya bendungan Sarang dan waktu itu yang jaga dan mengatur airnya adalah saksi;
- Bahwa yang tercatat dalam tupi tanah sengketa adalah atas nama Tarsi/ Sutarsi dan Tabri;
- Bahwa jual beli tanah sengketa sekitar tahun 2011 – 2012 sedangkan bulannya saksi lupa;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik Bu Suripah;
- Bahwa saksi kurang tahu lokasi tanah Suripah yang disengketakan dengan Tabri dan Tarsi;
- Bahwa letak tanah Tabri dan tanah Tarsi letaknya berdempetan/bersebelahan dalam satu lokasi;
- Bahwa Tabri dan Tarsi mempunyai tupi atas nama sendiri-sendiri;
- Bahwa sekarang batas-batastanah yang disengketakan kurang tahu karena sudah ada bangunan;
- Bahwa pada tahun 2011 – 2012 yang membayar pajak tanah sengketa masih atas nama Tabri dan Tarsi, setelah tahun 2012 saksi tidak tahu siapa yang bayar pajak;
- Bahwa saksi kenal orang yang bernama Suli Jemadin yang mempunyai anak bernama Suliyat;
- Bahwa kurang begitu tahu saudara-saudaradan orangtua dari Suliyat;
- Bahwa Bu Suli Jemadin adalah kakak beradik dengan Bu Tunji;

2. Saksi Kutarsih;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan dengan Tergugat III tidak tahu;
- Bahwa saksi sebagai buruh tani bekerja di tanah sawah milik Tamari sejak tahun 1988;
- Bahwa lokasi tanah sawah Tamari di blok Sarang;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sawah milik Tamari, karena saksi sebagai buruh tani dan yang membayar upah juga Tamari;
- Bahwa batas-batastanah sawah Tamari adalah Utara:Tabri dan Tarsi, Timur: Muri, Selatan: Solekan, Barat Saluran;
- Bahwa Suripah, Suliyat dan Susiati tidak mempunyai tanah di lokasi tanah sengketa;

Halaman 107 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu itu buruh tani yang berada di tanah sengketa jumlahnya banyak dan yang memberi upah/bayaran adalah Tamari, tapi setelah Tamari tidak ada sekarang diambil alih Tabri dan Tarsi;
- Bahwa tanah milik Tabri dan Tarsi yang sekarang menjadi sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tanah milik Tabri dan Tarsi dengan pihak PLTU;
- Bahwa pada tahun 1988 tanah sengketa sudah milik Tabri dan Tarsi, tetapi saksi kurang tahu asal usulnya dari tanah tersebut;
- Bahwa tanah sengketa ditanami padi dan setiap tahun panen 3 (tiga) kali;
- Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan Utara:Murah, Selatan:Tabri, Barat:Saluran, Timur:Sutrasno;
- Bahwa saksi tidak tahu transaksi jual beli tanah sengketa dan laku berapa tanah sengketa tersebut;
- Bahwa orangtua tua Suliyat bernama Sandung;
- Bahwa pada tahun 2011 saksi ikut tanam di tanah sengketa sebagai buruh tani yang terakhir;
- Bahwa pada tahun 2012 tanah sengketa tidak tanah sawah lagi, melainkan sudah berbentuk PT dan sekarang tanah sengketa sudah ada bangunan milik PLTU;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy buku Komentar HIR, Mr.R.Tresna, Penerbit PT Pradnya Paramita, halaman 116 – 117, diberi tanda T.III – 1;
2. Fotocopy buku Komentar HIR, Mr.R.Tresna, Penerbit PT Pradnya Paramita, halaman 119 – 120, diberi tanda T.III – 2;
3. Fotocopy Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus, diberi tanda T.III – 3;
4. Fotocopy buku Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Penerbit Mandar Maju, halaman 18 – 19, diberi tanda T.III – 4;
5. Fotocopy buku Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, halaman 14 – 17, diberi tanda T.III – 5;
6. Fotocopy Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, diberi tanda T.III – 6;

Halaman 108 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Kutipan Daftar Buku C Desa Tubanan Kecamatan Kembang Nama Pemilik tanah Tamari No. 2855 Persil 65, kelas III, luas 1,98 da, diberi tanda T.III – 7;
8. Fotocopy Kutipan Daftar Buku C Desa Tubanan Kecamatan Kembang Nama Pemilik tanah Tamari No. 2855 Persil 65, kelas III, luas 1.755 m2, diberi tanda T.III – 8;
9. Fotocopy Akta tanggal 27 Oktober 2011 Nomor 49 Akta Pelepasan Dan Penyerahan Hak oleh Nyonya Tarsi kepada PT Central Java Power Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.III – 9;
10. Fotocopy Akta tanggal 14 Oktober 2011 No.18 Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak oleh Tuan Tabri kepada PT Central Java Power Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.III – 10;
11. Fotocopy daftar nama wajib pajak Tamari No. 2855, Persil 65, Kelas III, seluas 1.980 m2 dan seluas 1.755 m2, diberi tanda T.III – 11;
12. Fotocopy Akta tanggal 14 Oktober 2011 Nomor 48 Pernyataan Tidak Keberatan Atas Hibah oleh Tuan Tabri, Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.III – 12;
13. Fotocopy Berita Acara Kesaksian tanggal 11 Oktober 2011, diberi tanda T.III – 13;
14. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/1389/TB/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011, diberi tanda T.III – 14;
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, atas nama Tarsi B Tamari, diberi tanda T.III – 15;
16. Fotocopy Berita Acara Kesaksian tanggal 11 Oktober 2011, diberi tanda T.III – 16;
17. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/1392/TB/X/2011 tanggal 11 Oktober 2011, diberi tanda T.III – 17;
18. Fotocopy Akta tanggal 14 Oktober 2011 Nomor 17 Pernyataan Tidak Keberatan Atas Hibah oleh Nyonya Tarsi, Notaris Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Sp.N., diberi tanda T.III – 18;
19. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama Tabri B Tamari, diberi tanda T.III – 19;
20. Fotocopy Surat Pernyataan dan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah atas nama Tarsi, diberi tanda T.III – 20;
21. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasa Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tarsi, diberi tanda T.III – 21;

Halaman 109 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotocopy Surat Pernyataan Pengakuan Telah Membeli/Menerima Hibah Tanah atas nama Tarsi, diberi tanda T.III – 22;
23. Fotocopy Surat Pernyataan dan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah atas nama Tarsi, diberi tanda T.III – 23;
24. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tabri, diberi tanda T.III – 24;
25. Fotocopy Surat Pernyataan Pengakuan Telah Membeli/Menerima Hibah atas nama Tabri, diberi tanda T.III – 25;
26. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Berkas 19469, Nomor GU 5385/2011 dan Nomor Bidang (NIB) 00801 atas nama Pemohon Tarsi, diberi tanda T.III – 26;
27. Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor Berkas 19471/2011, Nomor GU 5387/2011 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00791 atas nama Pemohon Tabri, diberi tanda T.III – 27;
28. Fotocopy Surat Setoran Pajak tanggal 27 Oktober 2011 atas nama Tarsi, diberi tanda T.III – 28;
29. Fotocopy Surat Setoran Pajak tanggal 14 Oktober 2011 atas nama Tabri, diberi tanda T.III – 29;
30. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD) tanggal 27 Oktober 2011 atas nama PT. Central Java Power, diberi tanda T.III – 30;
31. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD) tanggal 14 Oktober 2011 atas nama PT. Central Java Power, diberi tanda T.III – 31;
32. Fotocopy Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda T.III – 32;
33. Fotocopy Surat Klarifikasi dan Keterangan tanggal 26 Februari 2020, diberi tanda T.III – 33;
34. Fotocopy Daftar Hadir tanggal 3 Agustus 2011, diberi tanda T.III – 34A;
35. Fotocopy Daftar Hadir tanggal 8 Agustus 2011, diberi tanda T.III – 34B;
36. Fotocopy Daftar Hadir Sosialisasi Pembelian Lahan Oleh PT CJP Di Desa Tubanan tanggal 10 Agustus 2011, diberi tanda T.III – 34C;
37. Fotocopy Application Detail Fund Transfer Bank BPD Jateng Pembayaran PBB tahun 2012 atas nama Central Java Power, diberi tanda T.III – 35;

Halaman 110 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 691K/Pdt.Sus-PHI/2017, diberi tanda T.III – 36;
39. Fotocopy Pemberitahuan untuk mencoret nama Pemegang C Desa Tubanan yang digunakan untuk oleh PT.Central Java Power, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tanggal 17 Maret 2016, diberi tanda T.III – 37;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T.III – 3, T.III – 6, T.III – 7, T.III – 8, T.III – 9, T.III – 10, T.III – 11, T.III – 12, T.III – 13, T.III – 14, T.III – 15, T.III – 16, T.III – 17, T.III – 18, T.III – 19, T.III – 20, T.III – 21, T.III – 22, T.III – 23, T.III – 24, T.III – 25, T.III – 26, T.III – 27, T.III – 28, T.III – 29, T.III – 30, T.III – 31, T.III – 32, T.III – 34A, T.III – 34B, T.III – 34C, T.III – 36 dan T.III – 37 adalah fotocopy dari fotocopy dimana aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya, Tergugat III telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi Nur Cahyanto;

- Bahwa saksi adalah Sekretaris Desa (Carik) Desa Tubanan sejak 28 Januari 2002 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sebagai Carik saksi memegang buku C Desa Tubanan;
- Bahwa saksi tahu kalau ada transaksi jual beli tanah di Desa Tubanan;
- Bahwa masyarakat juga sudah tahu kalau di Desa Tubanan ada sosialisasi tentang jual beli tanah;
- Bahwa seingat saksi sosialisasi tanggal 10 Agustus 2011 ada berita acaranya;
- Bahwa yang hadir di Desa Tubanan saat sosialisasi ada dari pihak Central Java Power PLTU pernah datang di Desa Tubanan;
- Bahwa ada pengukuran tanah yang dilakukan oleh BPN;
- Bahwa di dalam Buku C Desa Tubanan tidak ada tanah yang atas nama Suliyat, Suliyah dan Jemadi/Sulipah;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang tanah sertifikat HM No.353 Desa Tubanan;
- Bahwa setahu saksi orang yang bernama Tamari adalah orangtuanya Tabri dan Tarsi yang asal mula memiliki tanah sengketa;
- Bahwa menurut Buku C Desa Tubanan tercatat pemilik tanah semula yaitu No.2855/Ps.65/S.II, luas 0,34 da adalah atas nama Tamari bin Karso;

Halaman 111 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membawa buku C Desa Tubanan untuk saksi tunjukan di persidangan dan menurut Buku C Desa Tubanan ada tercatat Persil 65, dimana persil 65 terletak di Blok Sarang Desa Tubanan;
- Bahwa sejak tahun 2002 Tamari, Tabri dan Tarsi yang menguasai tanah sengketa;
- Bahwa saksi tahu dan ingat proses jual beli tahun 2011 antara Tabri dan Tarsi dengan pihak PT;
- Bahwa saat proses jual beli juga disaksikan oleh saksi-saksi;
- Bahwa tahun 2011 nama Petinggi/Kepala Desa masih Pak Martijan;
- Bahwa yang menjadi saksi dalam jual beli adalah Sumiyar yaitu perangkat Desa Tubanan;
- Bahwa Tabri dan Tarsi menerima tupi sebagai yang membayar pajak tanah;
- Bahwa proses jual beli juga tercatat dalam buku C Desa Tubanan;
- Bahwa dari pihak BPN juga telah memberitahu kepada Desa Tubanan tentang terjadinya jual beli tanah sengketa;
- Bahwa tidak ada pihak lain yang protes tentang jual beli tanah sengketa;
- Bahwa tidak ada tupi yang atas nama Suliyat, Susiati dan Suli Jemadi;
- Bahwa saksi tahu dari Buku Desa kalau Tamari menghibahkan tanahnya ke Tabri dan Tarsi;
- Bahwa letak tanah Mulyono bersebelahan dengan tanah milik Tamari;
- Bahwa saksi tidak kenal orang yang bernama Sulipah;
- Bahwa C Desa No.2855 adalah atas nama Tabri dan Tarsi;
- Bahwa saksi tahu jual beli tanah antara Tabri Tarsi dengan PT. CJP PLTU;
- Bahwa dasar dari jual beli tanah Tabri dan Tarsi adalah Girik C Desa;
- Bahwa yang bersngketa dalam perkara ini antara Suliyat melawan Tabri Tarsi;
- Bahwa pihak Penggugat dengan pihak Tergugat pernah bermusyawarah di Balai Desa Tubanan tetapi tidak ada hasilnya;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan berada di lokasi Blok Sarang, tercatat dalam buku C Desa No 2855 Ps,65 / S.II;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat HM No. 353 dan apakah sama dengan C Desa No.2855 Desa Tubanan;
- Bahwa pada saat ada sosialisasi jual beli tanah yang hadir adalah dari aparat Kecamatan, Desa Tubanan dan calon penjual dan calon pembeli;

Halaman 112 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi dari sosialisasi di Balai Desa Tubanan tersebut antara lain dari pihak pembeli akan membeli tanah-tanahwarga Desa Tubanan;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli tanah antara Tabri Tarsi dengan PT juga ada saksi-saksi, tetapi saksi tidak hafal nama semua saksi-saksinya;
- Bahwa saksi tidak tahu arsip jual beli tanah antara Tabri Tarsi dengan pihak PT;
- Bahwa saat jual beli tanah antara Tabri Tarsi dengan pihak PT juga ada Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah sengketa adalah termasuk juga tanah sertifikat HM Nomor 353 Desa Tubanan;
- Bahwa tidak tahu tanah yang mana yang disengketakan antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi lupa tanggal bulannya saat terjadi transaksi jual beli;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tidak ada dari pihak BPN, yang ada Notaris, wakil dari pihak PLTU dan saksi-saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat HM No. 353 itu atas nama Suli Jemadin, yang saksi tahu dalam buku C Desa No. 2855 adalah tanah atas nama Tamari;
- Bahwa Tabri dan Tarsi adalah anaknya Tamari;
- Bahwa SPPT atas nama Tamari yang membayar pajaknya adalah anaknya ;
- Bahwa pada tahun 2011 Tamari sudah meninggal dunia;
- Bahwa setelah sosialisasi, kemudian pembeli langsung menghubungi penjual, dari pihak Desa tidak dilibatkan;
- Bahwa saksi tidak dijadikan saksi saat Tabri dan Tarsi melakukan jual beli;
- Bahwa setelah tahun 2011, baru ada yang protes tentang tanah sengketa karena yang protes membawa sertifikat HM No. 353 yaitu Suliyah;
- Bahwa menurut pihak penggugat bahwa SHM No. 353 itu dimiliki Tamari tanpa hak;
- Bahwa saksi kurang tahu hubungan antara Tabri dan Tasri dengan Suliyah;
- Bahwa dalam SHM No. 353 itu tidak ada persilnya;
- Bahwa SHM No. 353 hanya berdasar keputusan dari Agraria;

Halaman 113 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat jual beli tahun 2011 yang tanda tangan adalah Camat Kembang yang bernama Samiaji;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah C No. 2855 persil 65 Desa Tubanan saksi kurang tahu namanya;
- Bahwa yang membagi–bagikantupi adalah saksi Karnoto dan petugas saat membagi–bagikantupi sesuai dengan nama yang ada di Buku C Desa;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan para pihak tersebut diatas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing – masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 Juli 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal – hal yang diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI;

EKSEPSI TERGUGAT I;

1. Eksepsi Surat Kuasa;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan surat kuasa khusus para Penggugat tidak menyebut kompetensi relatif Pengadilan Negeri wilayah hukum mana gugatan diajukan. Surat kuasa khusus para Penggugat tertanggal 19 Oktober 2019 tidak memenuhi syarat formil undang–undang karena dalam surat kuasa khusus tersebut tidak menyebutkan kompetensi relatif pada pengadilan negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa atau dengan kata lain ke pengadilan negeri mana gugatan akan diajukan. Kesalahan dalam surat kuasa khusus tersebut telah diakui oleh kuasa hukum para Penggugat dalam replik atas jawaban Tergugat III *“bahwa dalam surat kuasa khusus hanyalah adanya kekurangan pengetikan saja, namun hal dimana pengadilan gugatan ini diajukan sudah jelas tertulis dalam surat gugatan yang dibuat dan diajukan oleh para penggugat adalah diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara”*. Adanya pengakuan tersebut semakin memperkuat dalil Tergugat I bahwa terdapat cacat formil di dalam surat kuasa khusus tertanggal 19 oktober 2019

Halaman 114 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak menyebutkan kompetensi relatif pada pengadilan negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa. Oleh karena surat gugatan para Penggugat diajukan berdasarkan surat kuasa khusus yang cacat formil, maka dari segi hukum surat gugatan tersebut menjadi tidak sah, sehingga segala tindakan penerima kuasa yang mewakili pemberi kuasa dapat dinyatakan tidak sah atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan surat kuasa yang diberikan oleh para Penggugat kepada penerima kuasa untuk mengajukan gugatan sudah jelas ditujukan ke lingkup Pengadilan Negeri Jepara, sebagaimana tertulis dan terbaca dalam surat gugatan. Surat kuasa tersebut telah sah karena telah ditandatangani dan dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1795 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan “*Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa*”

Menimbang, bahwa Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) menyatakan “*Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan dimasukkan menurut ayat pertama pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini*”;

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) menyebutkan “*Kuasa yang boleh mewakili sebagaimana tersebut dalam pasal ini ada dua macam, yaitu yang biasa disebut “Kuasa umum” dan kuasa khusus”. Kuasa umum yaitu kuasa yang telah ditunjuk di dalam surat gugatan (pasal 118) atau pada waktu mengajukan gugatan lisan (pasal 120), sedangkan yang dimaksud kuasa khusus yaitu orang yang dengan surat kuasa tersendiri (khusus) dikuasakan untuk mewakili berperkara*”;

Halaman 115 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) tidak mewajibkan penyebutan dengan tegas nama pengadilan negeri didalam wilayah hukum mana gugatan diajukan;

Menimbang, bahwa ketentuan syarat surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 *juncto* SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962 *juncto* SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *juncto* SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, merupakan turunan sebagai pelengkap agar surat kuasa khusus baik dan sempurna, namun tidak dimaksud untuk menghapuskan ketentuan yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) yang mengatur syarat pokok surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo surat kuasa khusus para Penggugat yang tidak menyebut kompetensi relatif pengadilan negeri wilayah hukum mana gugatan diajukan, tidak dapat dikatakan cacat formal sehingga sah secara hukum, dengan demikian eksepsi surat kuasa ditolak;

2. Eksepsi Error In Persona;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan gugatan kurang pihak. Para Penggugat tidak memasukkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara (BPN Kabupaten Jepara) ke dalam gugatan aquo, padahal dalam Sertipikat Hak Milik No. 353 yang didalilkan oleh para Penggugat diterbitkan oleh BPN Kabupaten Jepara, sehingga sudah seharusnya para Penggugat ikut menarik BPN Kabupaten Jepara sebagai pihak. Apabila pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, maka pihak tersebut haruslah dilengkapi dahulu baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan mengapa BPN tidak dijadikan pihak yang digugat karena Sertifikat Hak Milik No.353 atas nama Suri Djemadin alias Suripah (Ibu para Penggugat) masih belum ada perubahan ataupun pencoretan menjadi atas nama pihak lain. Bahwa yang dijadikan sebagai pihak Tergugat adalah pihak – pihak yang sampai saat ini masih menguasai tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa mengenai siapa – siapa yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan para Penggugat merupakan hak dari para Penggugat sepanjang menurut para Penggugat pihak tersebut mempunyai hubungan hukum dalam perkara yang diajukan

Halaman 116 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh para Penggugat, dengan demikian eksepsi gugatan para Penggugat Error In Persona ditolak;

3. Eksepsi Obscur Libel;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan objek gugatan para Penggugat tidak jelas. Dalil para Penggugat objek gugatan yaitu berupa sebidang tanah beralamat di Desa Tubanan, dulu Kecamatan Bangsri, sekarang Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 353 dengan luas 1.370 m² tercatat atas nama Suri Djemadin alias Suripah ("objek gugatan"). Gugatan telah menjelaskan mengenai batas – batas objek gugatan, namun terhadap batas – batas tersebut para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas mengenai letak dan batas – batasnya, dimana Penggugat secara keseluruhan menyampaikan batas – batas sebelah utara, selatan dan timur yaitu PT Central Java Power. Objek gugatan menjadi tidak jelas mengenai lokasi secara pasti bagian mana tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai objek gugatan perkara a quo, sehingga mengenai batas dan letak dari objek gugatan menjadi sumir dan tidak pasti. Para Penggugat juga dalam gugatannya tidak jelas mengenai siapa yang dijadikan pihak sebagai Tergugat III, antara Tomoyaki Yamada selaku Presiden Direktur PT Central Java Power dan PT Central Java Power merupakan subjek hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan mengenai batas – batas tanah obyek sengketa telah jelas dan terang, karena tanah obyek sengketa telah dibeli dan dikuasai Tergugat III/PT.Central Java Power (CJP) maka batas – batas tanah obyek sengketa pasti telah berubah dan kesemua penjuru (batas utara, selatan, timur dan barat) sudah menjadi lingkup dari PT.Central Java Power (CJP). Mengenai Tergugat III yang dijadikan pihak sangatlah jelas ditujukan kepada Tomoyuki Yamada bertindak selaku/berkedudukan selaku Presiden Direktur PT.Central Java Power (CJP);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara a quo adalah sudah jelas yaitu sebidang tanah yang dikenal sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 353 atas nama Suri Djemadin alias Suripah, antara posita dengan petitum gugatan telah saling mendukung dan tidak bertentangan. Mengenai batas, letak dan penguasaan obyek sengketa a quo masih harus dibuktikan para pihak dan telah masuk ranah pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara.

Halaman 117 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara Tergugat III yang dijadikan pihak juga telah jelas yaitu Tomoyuki Yamada selaku Presiden Direktur PT. Central Java Power (CJP).

Dengan demikian eksepsi Obscur Libel ditolak;

4. Gugatan Para Penggugat Daluwarsa (*Verjaring*);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan gugatan para Penggugat telah lewat waktu/Daluwarsa karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan oleh undang – undang untuk mengajukan suatu gugatan. Gugatan aquo diajukan oleh para Penggugat dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 14 November 2019 dengan register perkara Nomor 82/Pdt.G/2019/PN.Jpa. Dalil Penggugat menyatakan objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 dengan luas 1.370m² atas nama Suri Djemadin alias Suripah. Objek gugatan telah digarap oleh Ibu Tumi sejak tahun 1987. Apabila para Penggugat memang memiliki hak atau setidaknya memiliki kepentingan atas objek gugatan, maka seharusnya para Penggugat mengajukan gugatan sejak tanah mulai dikuasai oleh Ibu Tumi yaitu pada tahun 1987. Apabila dihitung, jangka waktu sejak tanah digarap Ibu Tumi yaitu tahun 1987 sampai dengan gugatan aquo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, maka waktu yang sudah berjalan yaitu 32 (tiga puluh dua) tahun. Padahal menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan tanah obyek sengketa telah digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1987, dikarenakan orang tua para Penggugat telah berhutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, dan belum bisa membayarnya hingga membiarkan tanah obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II serta jika orang tua para Penggugat membiarkan tanah obyek sengketa untuk digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II tidak serta merta dibenarkan Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah obyek sengketa kepada pihak lain tanpa seijin para Penggugat. Obyek sengketa telah sekian lama dikuasai oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II bahkan setelah orang tua Tergugat I dan Tergugat II meninggal dunia tetap dikuasai dan digarap oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak menjadikan kedaluarsanya para Penggugat untuk menuntut haknya terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Pasal 1967

Halaman 118 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan “*Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena kedaluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya kedaluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk*”;

Menimbang, bahwa apabila melihat jawab-jawab para pihak dalam perkara *aquo* terlihat obyek sengketa yang diakui sebagai milik orang tua para Penggugat sejak tahun 1987 sampai dengan tahun 2010 telah dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut dikarenakan menurut para Penggugat orang tua para Penggugat telah berhutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II dan belum bisa membayarnya hingga membiarkan tanah obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II. Artinya sampai dengan tahun 2010 tidak ada masalah dengan obyek sengketa, namun dari dalil gugatan para Penggugat belakangan obyek sengketa dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, walaupun disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II karena obyek sengketa dalam gugatan para Penggugat beda obyek dengan tanah yang Tergugat I dan Tergugat II jual kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa daluwarsa dalam perkara *aquo* baru dihitung sejak tahun 2011 yaitu sejak beralihnya obyek sengketa menurut dalil para Penggugat kedalam kekuasaan Tergugat III bukan dihitung sejak tahun 1987 karena para Penggugat tidak mempermasalahkan penguasaan obyek sengketa sebagai pembayaran hutang orang tua para Penggugat kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sampai gugatan *aquo* diajukan di Pengadilan Negeri Jepara pada tahun 2019, terhitung dalam rentang waktu 8 (delapan) tahun, dengan kata lain belum lewat 30 (tiga puluh) tahun. Dari pertimbangan tersebut maka eksepsi gugatan para Penggugat daluwarsa (*verjaring*) ditolak;

EKSEPSI TERGUGAT II;

1. Eksepsi Surat Kuasa;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan surat kuasa khusus para Penggugat tidak menyebut kompetensi relatif Pengadilan Negeri wilayah hukum mana gugatan diajukan. Surat kuasa khusus para Penggugat tertanggal 19 Oktober 2019 tidak memenuhi syarat formil undang-undang karena dalam surat kuasa khusus tersebut tidak menyebutkan kompetensi relatif pada pengadilan negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa atau dengan kata lain ke

Halaman 119 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan negeri mana gugatan akan diajukan. Kesalahan dalam surat kuasa khusus tersebut telah diakui oleh kuasa hukum para Penggugat dalam replik atas jawaban Tergugat III *"bahwa dalam surat kuasa khusus hanyalah adanya kekurangan pengetikan saja, namun hal dimana pengadilan gugatan ini diajukan sudah jelas tertulis dalam surat gugatan yang dibuat dan diajukan oleh para penggugat adalah diajukan ke Pengadilan Negeri Jepara"*. Adanya pengakuan tersebut semakin memperkuat dalil Tergugat II bahwa terdapat cacat formil di dalam surat kuasa khusus tertanggal 19 oktober 2019 karena tidak menyebutkan kompetensi relatif pada pengadilan negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa. Oleh karena surat gugatan para Penggugat diajukan berdasarkan surat kuasa khusus yang cacat formil, maka dari segi hukum surat gugatan tersebut menjadi tidak sah, sehingga segala tindakan penerima kuasa yang mewakili pemberi kuasa dapat dinyatakan tidak sah atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan surat kuasa yang diberikan oleh para Penggugat kepada penerima kuasa untuk mengajukan gugatan sudah jelas ditujukan ke lingkup Pengadilan Negeri Jepara, sebagaimana tertulis dan terbaca dalam surat gugatan. Surat kuasa tersebut telah sah karena telah ditandatangani dan dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1795 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan *"Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa"*

Menimbang, bahwa Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) menyatakan *"Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan dimasukkan menurut ayat pertama pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini"*;

Halaman 120 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) menyebutkan “*Kuasa yang boleh mewakili sebagaimana tersebut dalam pasal ini ada dua macam, yaitu yang biasa disebut “Kuasa umum” dan kuasa khusus*”. *Kuasa umum yaitu kuasa yang telah ditunjuk di dalam surat gugatan (pasal 118) atau pada waktu mengajukan gugatan lisan (pasal 120), sedangkan yang dimaksud kuasa khusus yaitu orang yang dengan surat kuasa tersendiri (khusus) dikuasakan untuk mewakili berperkara*”;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) tidak mewajibkan penyebutan dengan tegas nama pengadilan negeri didalam wilayah hukum mana gugatan diajukan;

Menimbang, bahwa ketentuan syarat surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 *juncto* SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962 *juncto* SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *juncto* SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, merupakan turunan sebagai pelengkap agar surat kuasa khusus baik dan sempurna, namun tidak dimaksud untuk menghapuskan ketentuan yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) yang mengatur syarat pokok surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* surat kuasa khusus para Penggugat yang tidak menyebut kompetensi relatif pengadilan negeri wilayah hukum mana gugatan diajukan, tidak dapat dikatakan cacat formal sehingga sah secara hukum, dengan demikian eksepsi surat kuasa ditolak;

2. Eksepsi Error In Persona;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan gugatan kurang pihak. Para Penggugat tidak memasukkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara (BPN Kabupaten Jepara) ke dalam gugatan *aquo*, padahal dalam Sertipikat Hak Milik No. 353 yang didalilkan oleh para Penggugat diterbitkan oleh BPN Kabupaten Jepara, sehingga sudah seharusnya para Penggugat ikut menarik BPN Kabupaten Jepara sebagai pihak. Apabila pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, maka pihak tersebut haruslah dilengkapi dahulu baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan mengapa BPN tidak dijadikan pihak yang digugat karena Sertifikat Hak Milik No.353 atas nama Suri Djemadin alias Suripah (Ibu para

Halaman 121 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat) masih belum ada perubahan ataupun pencoretan menjadi atas nama pihak lain. Bahwa yang dijadikan sebagai pihak Tergugat adalah pihak – pihak yang sampai saat ini masih menguasai tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan sangkalan para Peggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa mengenai siapa – siapa yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan para Peggugat merupakan hak dari para Peggugat sepanjang menurut para Peggugat pihak tersebut mempunyai hubungan hukum dalam perkara yang diajukan oleh para Peggugat, dengan demikian eksepsi gugatan para Peggugat Error In Persona ditolak;

3. Eksepsi Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan objek gugatan para Peggugat tidak jelas. Dalil para Peggugat objek gugatannya itu berupa sebidang tanah beralamat di Desa Tubanan, dulu Kecamatan Bangsri, sekarang Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 353 dengan luas 1.370 m2 tercatat atas nama Suri Djemadin alias Suripah (“objek gugatan”). Gugatan telah menjelaskan mengenai batas – batas objek gugatan, namun terhadap batas – batas tersebut para Peggugat tidak menyebutkan secara jelas mengenai letak dan batas – batasnya, dimana Peggugat secara keseluruhan menyampaikan batas – batas sebelah utara, selatan dan timur yaitu PT Central Java Power. Objek gugatan menjadi tidak jelas mengenai lokasi secara pasti bagian mana tanah yang diklaim oleh Peggugat sebagai objek gugatan perkara *aquo*, sehingga mengenai batas dan letak dari objek gugatan menjadi sumir dan tidak pasti. Para Peggugat juga dalam gugatannya tidak jelas mengenai siapa yang dijadikan pihak sebagai Tergugat III, antara Tomoyaki Yamada selaku Presiden Direktur PT Central Java Power dan PT Central Java Power merupakan subjek hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa para Peggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan mengenai batas – batas tanah obyek sengketa telah jelas dan terang, karena tanah obyek sengketa telah dibeli dan dikuasai Tergugat III/PT.Central Java Power (CJP) maka batas – batas tanah obyek sengketa pasti telah berubah dan kesemua penjuru (batas utara, selatan, timur dan barat) sudah menjadi lingkup dari PT.Central Java Power (CJP). Mengenai Tergugat III yang dijadikan pihak sangatlah jelas ditujukan kepada Tomoyuki Yamada bertindak selaku/berkedudukan selaku Presiden Direktur PT.Central Java Power (CJP);

Halaman 122 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah sudah jelas yaitu sebidang tanah yang dikenal sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 353 atasnama Suri Djemadin alias Suripah, antara posita dengan petitum gugatan telah saling mendukung dan tidak bertentangan. Mengenai batas, letak dan penguasaan obyek sengketa *aquo* masih harus dibuktikan para pihak dan telah masuk ranah pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara. Sementara Tergugat III yang dijadikan pihak juga telah jelas yaitu Tomoyuki Yamada selaku Presiden Direktur PT. Central Java Power (CJP). Dengan demikian eksepsi Obscuur Libel ditolak;

4. Gugatan Para Penggugat Daluwarsa (*Verjaring*);

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan gugatan para Penggugat telah lewat waktu/Daluwarsa karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan oleh undang – undang untuk mengajukan suatu gugatan. Gugatan *aquo* diajukan oleh para Penggugat dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 14 November 2019 dengan register perkara Nomor 82/Pdt.G/2019/PN.Jpa. Objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353 dengan luas 1.370m2 atas nama Suri Djemadin alias Suripah. Objek gugatan telah digarap oleh Ibu Tumi sejak tahun 1987. Apabila para Penggugat memang memiliki hak atau setidaknya memiliki kepentingan atas objek gugatan, maka seharusnya para Penggugat mengajukan gugatan sejak tanah mulai dikuasai oleh Ibu Tumi yaitu pada tahun 1987. Apabila dihitung, jangka waktu sejak tanah digarap Ibu Tumi yaitu tahun 1987 sampai dengan gugatan *aquo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, maka waktu yang sudah berjalan yaitu 32 (tiga puluh dua) tahun. Padahal menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan tanah obyek sengketa telah digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1987, dikarenakan orang tua para Penggugat telah berhutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, dan belum bisa membayarnya hingga membiarkan tanah obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II serta jika orang tua para Penggugat membiarkan tanah obyek sengketa untuk digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II tidak serta merta dibenarkan Tergugat I dan

Halaman 123 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II menjual tanah obyek sengketa kepada pihak lain tanpa seijin para Penggugat. Obyek sengketa telah sekian lama dikuasai oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II bahkan setelah orang tua Tergugat I dan Tergugat II meninggal dunia tetap dikuasai dan digarap oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak menjadikan kedaluarsanya para Penggugat untuk menuntut haknya terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Pasal 1967 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan “*Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena kedaluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya kedaluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk*”;

Menimbang, bahwa apabila melihat jawab jinawab para pihak dalam perkara *aquo* terlihat obyek sengketa yang diakui sebagai milik orang tua para Penggugat sejak tahun 1987 sampai dengan tahun 2010 telah dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut dikarenakan menurut para Penggugat orang tua para Penggugat telah berhutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II dan belum bisa membayarnya hingga membiarkan tanah obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II. Artinya sampai dengan tahun 2010 tidak ada masalah dengan obyek sengketa, namun dari dalil gugatan para Penggugat belakangan obyek sengketa dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, walaupun disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II karena obyek sengketa dalam gugatan para Penggugat beda obyek dengan tanah yang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa daluwarsa dalam perkara *aquo* baru dihitung sejak tahun 2011 yaitu beralihnya obyek sengketa menurut dalil para Penggugat kedalam kekuasaan Tergugat III bukan dihitung sejak tahun 1987 karena para Penggugat tidak mempermasalahkan penguasaan obyek sengketa sebagai pembayaran hutang orang tua para Penggugat kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sampai gugatan *aquo* diajukan di Pengadilan Negeri Jepara pada tahun 2019, terhitung dalam rentang waktu 8 (delapan) tahun, dengan kata lain belum lewat 30 (tiga puluh) tahun. Dari pertimbangan tersebut maka eksepsi gugatan para Penggugat daluwarsa (*verjaring*) ditolak;

EKSEPSI TERGUGAT III;

Halaman 124 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan A Quo Tidak Sah Karena Diajukan Dengan Menggunakan Surat Kuasa Yang Tidak Sah Dan Cacat Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan di dalam putusan sela yang dibacakan pada hari Kamis 5 Maret 2020 Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan atas Surat Ref. No. 08009/3180.034/II/2020/YRS-RAS-BFS-epk tanggal 19 Februari 2020 perihal Eksepsi Kompetensi Absolut, yaitu Gugatan Para Penggugat yang tidak sah karena berlandaskan kepada surat kuasa yang tidak sah dan cacat hukum. Di dalam putusan sela, Majelis Hakim dalam perkara *aquo* hanya memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Jepara berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan yang diajukan oleh para Penggugat. Surat Kuasa tertanggal 19 Oktober 2019 yang digunakan oleh kuasa hukum para Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jepara tidak memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus yaitu tidak secara jelas menyebutkan Pengadilan Negeri Jepara sebagai kompetensi relatifnya. Para Penggugat di dalam butir 9 Replik atas Jawaban Tergugat III secara tegas menyatakan bahwa terdapat kekurangan pengetikan mengenai Pengadilan Negeri sebagai kompetensi relatifnya *"bahwa dalam Surat Kuasa khusus hanyalah adanya kekurangan pengetikan saja, namun hal dimana Pengadilan gugatan ini diajukan sudah jelas tertulis dan terbaca dalam Surat Gugatan yang dibuat dan diajukan oleh Para Penggugat adalah ditujukan ke Pengadilan Negeri Jepara sehingga Pengadilan Negeri Jepara berhak memeriksa dan mengadili perkara ini."* Majelis Hakim dalam perkara *a quo* seharusnya menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mengingat gugatan tersebut tidak sah karena berlandaskan kepada Surat Kuasa yang tidak sah dan cacat hukum. Dalam hal ini, Surat Kuasa tersebut tidak sah dan cacat hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan bahwa dalam Surat Kuasa khusus hanyalah adanya kekurangan pengetikan saja, namun hal dimana Pengadilan gugatan ini diajukan sudah jelas tertulis dan terbaca dalam Surat Gugatan yang dibuat dan diajukan oleh Para Penggugat adalah ditujukan ke Pengadilan Negeri Jepara sehingga Pengadilan Negeri Jepara berhak memeriksa dan mengadili perkara ini. Surat kuasa yang diberikan oleh para Penggugat kepada penerima kuasa untuk mengajukan gugatan sudah jelas ditujukan ke lingkup Pengadilan Negeri Jepara, sebagaimana tertulis dan terbaca dalam surat

Halaman 125 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan. Surat kuasa tersebut telah sah karena telah ditandatangani dan dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan dalam putusan sela yang dibacakan pada hari Kamis tanggal 5 Maret 2020 Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan atas Surat Ref. No. 08009/3180.034/II/2020/YRS-RAS-BFS-epk tanggal 19 Februari 2020 perihal eksepsi kompetensi absolut, yaitu gugatan para Penggugat yang tidak sah karena berlandaskan kepada surat kuasa yang tidak sah dan cacat hukum. Tergugat III dalam jawabannya hanya menyatakan eksepsi surat kuasa yang menguraikan surat kuasa para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus yaitu tidak secara jelas menyebutkan Pengadilan Negeri Jepara sebagai kompetensi relatifnya, Tergugat III tidak pernah mengajukan eksepsi kewenangan relatif dalam perkara *aquo*, Tergugat III dalam jawabannya juga tidak menunjukkan perkara *aquo* harusnya termasuk kewenangan relatif pengadilan negeri mana. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dalam putusan sela terkait dalil eksepsi Tergugat III tersebut karena Tergugat III dalam eksepsinya tersebut hanya mempersoalkan keabsahan surat kuasa khusus para Penggugat. Hal tersebut tidak masuk ranah kompetensi kewenangan absolut maupun relatif, sehingga tidak perlu mempertimbangkan dalam putusan sela namun dipertimbangkan bersama pokok perkara dan dituangkan dalam putusan akhir perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Pasal 1795 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan “*Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa*”;

Menimbang, bahwa Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) menyatakan “*Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan dimasukkan menurut ayat pertama pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini*”;

Halaman 126 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) menyebutkan “*Kuasa yang boleh mewakili sebagaimana tersebut dalam pasal ini ada dua macam, yaitu yang biasa disebut “Kuasa umum” dan kuasa khusus*”. *Kuasa umum yaitu kuasa yang telah ditunjuk di dalam surat gugatan (pasal 118) atau pada waktu mengajukan gugatan lisan (pasal 120), sedangkan yang dimaksud kuasa khusus yaitu orang yang dengan surat kuasa tersendiri (khusus) dikuasakan untuk mewakili berperkara*”;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) tidak mewajibkan penyebutan dengan tegas nama pengadilan negeri didalam wilayah hukum mana gugatan diajukan;

Menimbang, bahwa ketentuan syarat surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 *juncto* SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962 *juncto* SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *juncto* SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, merupakan turunan sebagai pelengkap agar surat kuasa khusus baik dan sempurna, namun tidak dimaksud untuk menghapuskan ketentuan yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) yang mengatur syarat pokok surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* surat kuasa khusus para Penggugat yang tidak menyebut kompetensi relatif pengadilan negeri wilayah hukum mana gugatan diajukan, tidak dapat dikatakan cacat formal sehingga sah secara hukum, dengan demikian eksepsi gugatan *a quo* tidak sah karena diajukan dengan menggunakan surat kuasa yang tidak sah dan cacat hukum ditolak;

2. Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Eksepsi Obscuur Libellum);

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan pihak yang dijadikan sebagai Tergugat dalam gugatan *a quo* tidak jelas (*obscur*), bagian identitas para pihak (*vide* halaman 2 gugatan) para Penggugat menyatakan bahwa yang dijadikan Tergugat adalah Tomoyuki Yamada untuk selanjutnya mohon disebut Tergugat III. Namun di bagian lain gugatan para Penggugat menyatakan Tergugat III adalah PT. Central Java Power” (*vide* butir 5 halaman 3 gugatan). Ketidakjelasan atas identitas Tergugat III tersebut menyebabkan ketidakpastian dan kerancuan dalam gugatan *aquo*, padahal keduanya merupakan subjek hukum yang berbeda Tomoyuki Yamada merupakan orang perorangan sedangkan PT. Central Java

Halaman 127 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Power adalah badan hukum. Tanah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *aquodidak* jelas. Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan objek sengketa yang menjadi dasar dari gugatan adalah tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 353 seluas \pm 1.370 m² atas nama Ibu Suripah Alias Suri Djemadin (alm). Para Penggugat kemudian mempermasalahkan keabsahan dari "jual beli" atas tanah objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II (selaku penjual) serta Tergugat III (selaku pembeli). Para Penggugat meminta agar perjanjian jual beli tersebut dinyatakan tidak sah sehingga batal demi hukum. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah mengadakan perjanjian jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah berdasarkan alas hak SHM 353 karena pelepasan serta jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah atas tanah hak adat yang terdapat dalam Kutipan Daftar Buku C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III seluas 1.980m² atas nama Tergugat I dan seluas 1.755 m² atas nama Tergugat II. Ketidajelasan tanah yang disengketa juga terlihat dari dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa PT Central Java Power telah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2010. Padahal transaksi pembelian tanah oleh Tergugat III untuk proyek pengembangan PLTU Tanjung Jati B Unit 5 – 6 di wilayah Jepara baru mulai dilakukan pada tahun 2011;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan mengenai Tergugat III yang dijadikan pihak sangatlah jelas ditujukan kepada Tomoyuki Yamada bertindak selaku/berkedudukan selaku Presiden Direktur PT. Central Java Power (CJP). Obyek sengketa sudah jelas dan terang, para Penggugat tidak salah dalam menunjuk letak tanah obyek sengketa yang sekarang dikuasai Tergugat III, apabila Tergugat III mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa berbeda adalah tidak benar hanya untuk mengaburkan gugatan *aquo*, karena obyek sengketa yang telah dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat I dan Tergugat II atas dasar Akta No.49 tanggal 27 Oktober 2011 adalah tidak benar dan patut untuk diragukan. Tanah yang didalilkan Tergugat III sebagaimana tercatat dalam Letter C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III seluas 1.980m² adalah obyek yang berbeda dengan obyek dalam gugatan adalah tidak benar karena pada kenyataannya tanah obyek sengketa lokasi dan letaknya adalah sama;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan Tergugat III yang dijadikan pihak juga telah jelas yaitu Tomoyuki Yamada selaku Presiden Direktur PT. Central Java Power (CJP), kemudian yang menjadi sengketa

Halaman 128 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara *aquo* adalah sudah jelas yaitu sebidang tanah yang dikenal sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 353 atas nama Suri Djemadin alias Suripah, mengenai batas, letak dan jual beli serta penguasaan obyek sengketa *aquo* masih harus dibuktikan para pihak dan telah masuk ranah pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara, dengan demikian eksepsi gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas (eksepsi obscur libellum) ditolak;

3. Pihak Yang Ditarik Oleh Para Penggugat Tidak Lengkap/Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Eksepsi Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan pihak yang ditarik oleh para Penggugat tidak lengkap karenanya harus dianggap suatu gugatan yang kurang pihak. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai badan yang tugasnya meliputi bidang pertanahan serta Notaris/PPAT tidak disertakan dalam gugatan *a quo*. Para Penggugat mendalilkan bahwa gugatan *a quo* terkait dengan objek sengketa berupa tanah dalam SHM 353. Namun BPN justru tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* padahal BPN sebagai pihak yang memiliki wewenang atas penerbitan suatu sertifikat hak atas tanah perlu diikutsertakan sebagai pihak, satu dan lain hal agar perkara *a quo* dapat diselesaikan secara jelas, tuntas dan menyeluruh. Para Penggugat bermaksud untuk memohon pembatalan atas perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III tentunya Notaris/PPAT yang membuat akta peralihan atas tanah tersebut juga perlu untuk dilibatkan karena merupakan pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam replik dan re - repliknya menyatakan mengapa BPN tidak dijadikan pihak yang digugat karena Sertifikat Hak Milik No.353 atas nama Suri Djemadin alias Suripah (Ibu para Penggugat) masih belum ada perubahan ataupun pencoretan menjadi atas nama pihak lain. Bahwa yang dijadikan sebagai pihak Tergugat adalah pihak – pihak yang sampai saat ini masih menguasai tanah obyek sengketa. Tidak diikutsertakan sebagai pihak adalah hak dan wewenang para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa mengenai siapa – siapa yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan para Penggugat merupakan hak dari para Penggugat sepanjang menurut para Penggugat pihak tersebut mempunyai hubungan hukum dalam perkara yang diajukan oleh para Penggugat, dengan demikian eksepsi pihak yang ditarik

Halaman 129 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh para Penggugat tidak lengkap/gugatan para Penggugat kurang pihak (eksepsi plurium litis consortium) ditolak;

4. Gugatan Para Penggugat Telah Lampau Waktu (*Verjaring*);

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan gugatan yang diajukan oleh para Penggugat secara hukum telah lampau waktu (*verjaring*) karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan undang-undang untuk mengajukan suatu gugatan. Gugatan *a quo* diajukan oleh para Penggugat dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 12 November 2019 dengan Register Perkara Nomor: 82/Pdt.G/2019/PN.Jpa. Sebagaimana didalilkan para Penggugat objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah dalam SHM 353, lebih lanjut para Penggugat juga mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah tersebut merupakan tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III. Pelepasan tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah berdasarkan Girik C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III seluas 1.980 m² yang tercatat atas nama Tergugat I dan seluas 1.755 m² yang tercatat atas nama Tergugat II. Seandainya tanah yang menjadi objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, maka tetap saja gugatan *a quo* tidak dapat diterima karena telah lewat waktu (*verjaring*). Fakta mengenai lewat waktu ini dapat dilihat dari pengakuan dan dalil para Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa telah digarap oleh Ibu Tumi sejak tahun 1987. Apabila para Penggugat menganggap bahwa mereka memiliki kepentingan atas tanah tersebut, maka para Penggugat seharusnya telah mengajukan gugatan sejak tanah tersebut mulai dikuasai oleh Ibu Tumi (Alm) beserta Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 1987. Hal ini artinya telah berjalan kurang lebih 32 (tiga puluh dua) tahun dihitung sejak tanah tersebut mulai dikuasai oleh Ibu Tumi (alm) beserta Tergugat I dan Tergugat II, dan kemudian beralih kepada Tergugat III sampai akhirnya gugatan *a quo* diajukan oleh para Penggugat. Para Penggugat mungkin dapat mendalilkan bahwa penguasaan oleh Ibu Tumi (alm) beserta Tergugat I dan Tergugat II pada awalnya sebagai bentuk pembiaran karena adanya utang Suripah alias Suri Djemadin yang belum dibayarkan oleh Tumi. Namun para Penggugat dalam gugatannya tidak merujuk pada bukti apapun yang menunjukkan bahwa keberadaan utang itu benar adanya dan bahwa penguasaan oleh Ibu Tumi (alm) beserta Tergugat I dan Tergugat II didasarkan pada pengaturan yang berkaitan dengan utang semacam itu. Para Penggugat juga tidak

Halaman 130 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelaskan apapun dalam gugatannya mengenai hal-hal yang dapat mengindikasikan keberadaan utang Suri Djemadin kepada Tumi, semisal bukti pembayaran cicilan. oleh karenanya, menurut Tergugat III dalil mengenai utang tersebut sepantasnya tidak diindahkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan sangkalan para Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Pasal 1967 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan “*Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena kedaluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya kedaluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk*”;

Menimbang, bahwa apabila melihat jawab-jawab para pihak dalam perkara *aquo* terlihat obyek sengketa yang diakui sebagai milik orang tua para Penggugat sejak tahun 1987 sampai dengan tahun 2010 telah dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut dikarenakan menurut para Penggugat orang tua para Penggugat telah berhutang kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II dan belum bisa membayarnya hingga membiarkan tanah obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II. Artinya sampai dengan tahun 2010 tidak ada masalah dengan obyek sengketa, namun dari dalil gugatan para Penggugat belakangan obyek sengketa dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, walaupun disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena obyek sengketa dalam gugatan para Penggugat beda obyek dengan tanah yang Tergugat I dan Tergugat II jual kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa daluwarsa dalam perkara *aquo* baru dihitung sejak tahun 2011 yaitu sejak beralihnya obyek sengketa kedalam kekuasaan Tergugat III, bukan dihitung sejak tahun 1987 karena para Penggugat tidak memperlakukan penguasaan obyek sengketa sebagai pembayaran hutang orang tua para Penggugat kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II, terkait benar tidaknya ada hutang piutang antara orang tua para Penggugat dengan orang tua Tergugat I dan Tergugat II beserta buktinya tentu bukan materi eksepsi tetapi telah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pokok perkara, sehingga sampai gugatan *aquo* diajukan di Pengadilan Negeri Jepara pada tahun 2019, terhitung dalam rentang waktu 8 (delapan) tahun, dengan kata lain belum lewat 30

Halaman 131 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh) tahun. Dari pertimbangan tersebut maka eksepsi gugatan para Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*) ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seperti terurai diatas maka patut secara hukum menyatakan menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal – hal yang pada pokoknya adalah mengenai tidak pernah terjadi proses jual beli atas objek sengketa karena tanah yang dialihkan haknya dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III bukanlah obyek sengketa dalam perkara *aquo* yang didalilkan para Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya – tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal – hal sebagai berikut:

- Bahwa benar obyek sengketa terletak di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara;
- Bahwa benar obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat III;
- Bahwa benar para pihak telah membenarkan letak obyek sengketa pada saat sidang pemeriksaan setempat namun tidak bisa lagi menunjukan batas – batasnya secara pasti;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

1. APAKAH TELAH TERJADI JUAL BELI OBYEK SENGKETA ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II DENGAN TERGUGAT III?
2. APAKAH TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PARA PENGGUGAT?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) yang menyatakan, "*barangsiapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak*

Halaman 132 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu atau adanya kejadian itu” maka para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi rata dan adil bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka – 4 menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III atas objek Sengketa tidak sah atau cacat hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam posita gugatan menyatakan tanpa alas hak yang benar, Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah obyek sengketa Kepada PT. Central Java Power (CJP) (Tergugat III) dan saat ini tanah obyek sengketa dikuasai Oleh Tergugat III. Para Penggugat pernah mendatangi Tergugat III secara baik – baik meminta tanah obyek sengketa, namun tidak bisa dan tidak diperbolehkan oleh Tergugat III dengan alasan sudah dibeli secara sah. Para Penggugat sudah menjelaskan, bahwa Tergugat I dan Tergugat II bukanlah orang yang berhak atas tanah obyek sengketa, karena ahli waris Ibu Suripah alias Suri Djemadin adalah para Pengugat yang berhak mengalihkan/menjual tanah obyek sengketa adalah para Penggugat bukan Tergugat I dan Tergugat II namun penjelasan tersebut tidak diterima oleh Tergugat III. Tanah Hak Milik (HM) Nomor 353 luas kurang lebih 1.370 M2 atas Nama Suri Djemadin alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan, dulu Kecamatan Bangsri, sekarang Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara yang berhak sebagai ahli waris dari tanah sengketa tersebut adalah para Penggugat dan selama ini belum pernah dijual atau dipindah tangankan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan objek gugatan yang didalilkan oleh para Penggugat dengan objek tanah yang dijual Tergugat I kepada PT. Central Java Power merupakan objek/tanah yang berbeda. Merujuk pada Kutipan Daftar Buku C No. 2855 Persil 65 yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan, menjelaskan bahwa luas objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat I adalah seluas 1980 m2 (objek tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada PT Central Java Power). Luas tanah antara objek gugatan yang didalilkan Penggugat dengan objek tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada PT. Central Java Power, dimana luas tanah objek sengketa yaitu 1.370 m2 sedangkan luas tanah yang dijual oleh Tergugat I Kepada PT. Central Java Power yaitu 1980 m2. Apabila dijumlahkan luas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu 3735 m2. Fakta tersebut menunjukkan adanya perbedaan luas tanah yang signifikan.

Halaman 133 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perolehan SHM No. 353 berasal dari tanah negara bukan berasal dari konversi tanah hak milik adat C No. 2855 persil 65 kelas S.III. fakta ini tentu saja menunjukkan bahwa benar antara objek gugatan dengan objek tanah yang dijual Tergugat I kepada PT. Central Java Power merupakan objek tanah yang berbeda. Tergugat I merupakan pihak yang berwenang untuk menjual objek tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada PT. Central Java Power;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan objek gugatan dan objek tanah yang dijual tergugat II kepada PT. Central Java Power merupakan objek yang berbeda. Merujuk pada Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah dan Kutipan Daftar Buku C No. 2855 Persil 65 yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan, luas objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat II adalah 1755 m² (objek tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada PT. Central Java Power). Terdapat perbedaan batas – batas dan luas tanah antara objek gugatan yang didalilkan Penggugat dengan objek tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada PT. Central Java Power, dimana luas tanah objek sengketa yaitu 1.370 m² sedangkan luas tanah objek tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada PT. Central Java Power yaitu 1755 m². Apabila dijumlahkan luas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu 3735 m². Fakta tersebut menunjukkan adanya perbedaan luas tanah yang signifikan. Perolehan SHM No. 353 berasal dari tanah Negara, bukan berasal dari konversi tanah hak milik adat C No. 2855 Persil 65 Kelas S.III. Fakta ini tentu saja menunjukkan bahwa benar antara objek gugatan dengan objek tanah yang dijual Tergugat II kepada PT. Central Java Power merupakan objek tanah yang berbeda. Tergugat II merupakan pihak yang berwenang untuk menjual objek tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada PT. Central Java Power;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan Tergugat III telah membeli tanah/lahan dari Tergugat I dan Tergugat II secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya Tergugat III merupakan pemilik yang sah atas tanah serta pembeli yang beritikad baik (*ter goeder trouw*) yang wajib dilindungi oleh hukum. Tanah yang dibeli (yaitu tanah yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat I dan Tergugat II) merupakan sebagian dari tanah yang diakuisisi oleh Tergugat III pada tahun 2011 untuk proyek pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Uap Tanjung Jati B (PLTU Tanjung Jati B) yang berlokasi di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara. Tanah yang dibeli merupakan salah satu tanah yang berada didalam *target area* wilayah yang akan digunakan

Halaman 134 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pengembangan PLTU Tanjung Jati B, oleh karena itu pada tanggal 14 Oktober 2011 dan 27 Oktober 2011 Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi pengalihan tanah dengan Tergugat III dihadapan PPAT Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., transaksi pengalihan tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah atas tanah dalam Girik C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III seluas 1.980 m² yang tercatat atas nama Tergugat I dan seluas 1.755 m² yang tercatat atas nama Tergugat II. Tergugat III tidak mengetahui lokasi dari tanah SHM 353 yang dijadikan obyek sengketa oleh para Penggugat dan apakah tanah yang dimaksud tersebut berada didalam lokasi area yang saat ini dipergunakan oleh PLTU Tanjung Jati B. Namun demikian, seandainya tanah yang dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dijadikan objek sengketa oleh para Penggugat, gugatan para Penggugat tetap saja tidak dapat diterima berdasarkan alasan-alasan hukum Tergugat III merupakan pembeli beritikad baik sehingga wajib dilindungi berdasarkan hukum, sebelum melakukan transaksi tanah dengan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III telah terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada masyarakat Desa Tubanan atas rencana proyek pengembangan PLTU Tanjung Jati B tersebut, oleh karena itu rencana akuisisi tanah oleh Tergugat III sewajarnya telah diketahui oleh umum setidak-tidaknya pada tahun 2011. Sebelum melakukan transaksi atas tanah, Tergugat III juga melakukan upaya yang diperlukan dalam batas yang wajar untuk melakukan penelitian administrasi atas kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah tersebut. Penelitian tersebut dilakukan dengan memperhatikan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (dalam perkara *aquo*, Tergugat I dan Tergugat II) serta keterangan yang diberikan oleh aparat Pemerintah terutama Aparat Desa Tubanan sebagai pihak yang tentunya paling mengetahui pemilik tanah di Desa Tubanan tersebut. Kepemilikan tanah tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dikuatkan dengan Kutipan Daftar Buku C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III tanah seluas 1.980 m² atas nama Tamari dan Kutipan Daftar Buku C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III tanah seluas 1.755 m² atas nama Tamari. Tergugat I dan Tergugat II juga telah menandatangani dan memberikan surat-surat keterangan dan pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang dibeli adalah benar-benar milik Tergugat I dan Tergugat II dan bukan merupakan suatu objek sengketa, baik haknya maupun batas-batasnya;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan *"jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana*

Halaman 135 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan“;

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang mana penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama – lamanya pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual. Perpindahan hak terjadi bersamaan dengan pembayaran harga diserahkan kepada penjual (asas konkret/riil/kontan). Disamping itu jual beli tersebut juga disaksikan secara langsung oleh Kepala Desa atau Aparat Desa yang juga bertindak sebagai saksi sehingga masyarakat mengetahui jual beli tersebut (asas terang);

Menimbang, bahwa menurut Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) jual beli hak milik atas tanah didasarkan pula menurut hukum adat yaitu merupakan suatu perbuatan hukum yang mana penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama – lamanya pada waktu pembeli membayar harga walaupun baru sebagian atas kesepakatan tanah tersebut kepada penjual sehingga sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa konstruksi hukum yang terbangun dalam perkara *aquo* adalah jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat III sebagai Pembeli, dimana para Penggugat merasa tanah yang dijual tersebut adalah milik para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 4 berupa Sertipikat Hak Milik No.353 Desa Tubanan atas nama pemegang hak Suri Djemadin ternyata tercatat Asal Persil adalah Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Tengah tanggal 24 September 1963 dengan No.SK.48/X/1/81/63 Pendaftaran tanggal 22 Nopember 1978 dan Pengeluaran Sertipikat tanggal 29 Desember 1978;

Menimbang, bahwa apabila dilihat dari bukti P – 6 tercatat pada tanggal 15 Maret 2013 Suripah Binti Jemadin telah meninggal dunia karena sakit;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 7 terlihat para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Suripah Binti Jemadin;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 5 ternyata nama Suri Jemadin pada Sertipikat Hak Milik Nomor 353 Desa Tubanan dan nama Suripah Binti Jemadin pada Surat Keterangan Kematian dari Desa adalah merupakan satu orang yang sama;

Halaman 136 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Oktober 2017 Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang menyatakan berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor kami bidang tanah tersebut yang terletak di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara sudah diterbitkan sertipikat dengan atas nama Suri Djemadin jenis dan Nomor Hak HM No:353 Luas 1.370 M², surat keterangan pendaftaran tanah ini diterbitkan atas permohonan Susiati Cs. Untuk keperluan informasi. Surat keterangan pendaftaran tanah ini bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah (vide bukti P – 8);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 9, P – 10, P – 11 dan P – 12, ternyata para Penggugat bertempat tinggal di Desa Tubanan Kecamatan Kembang kabupaten Jepara;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 13, P – 14, P – 15, P – 16, P – 19, P – 20, P – 21 dan P – 22 terlihat Penggugat I telah melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas obyek pajak yang terletak di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara bukti P – 4, P – 5, P – 6, P – 7, P – 8, P – 9, P – 10, P – 11 dan P – 12, maka para Penggugat adalah orang yang berhak atas Sertipikat Hak Milik No.353 Desa Tubanan atas nama pemegang hak Suri Djemadin;

Menimbang, bahwa pertanyaan berikutnya adalah apakah tanah yang dikenal sebagai Sertipikat Hak Milik No.353 Desa Tubanan atas nama pemegang hak Suri Djemadin telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III ?;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam posita angka – 3 menyatakan semasa hidupnya Ibu Suripah Alis Suri Djemadin mempunyai sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor 353 luas kurang lebih 1.370 m² (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Suri Djemadin alias Suripah yang terletak di Desa Tubanan dulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : dulu tanah milik Sutamar sekarang PT. Central Java Power (CJP);
- Sebelah Selatan : dulu tanah milik Sulekah sekarang PT. Central Java Power (CJP);
- Sebelah Timur : dulu tanah milik Muryono sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Halaman 137 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : dulu selokan sekarang PT. Central Java Power (CJP);

Untuk selanjutnya mohon disebut obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 4 terlihat batas – batas tanah Hak Milik (HM) Nomor 353 adalah Utara: Sutamar, Selatan: Sulekah, Timur: Muryono, Barat: Selokan;

Menimbang, bahwa saksi Jowono menerangkan obyek sengketa terletak di Desa Tubanan luas 1 (satu) kotak atau kurang lebih 1400 meter persegi, pemilik tanah sengketa adalah bu Sulipah sejak tahun 1978, dengan batas – batas Utara Tamar, Selatan selokan, Timur Muryono, Barat sungai kecil;

Menimbang, bahwa saksi Subiyono menerangkan saksi pernah ikut menggarap tanah obyek sengketa milik bu Sulipah, batas – batas tanah bu Sulipah adalah Utara Tamar, Selatan Solekah, Timur Maryono, Barat parit/sungai kecil, luas tanah tersebut 1 (satu) kotak atau kurang lebih 1400 meter persegi;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam positanya menyatakan tanpa alas hak yang benar, Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III dan saat ini tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat III. Para Penggugat pernah mendatangi Tergugat III secara baik – baik meminta tanah obyek sengketa, namun tidak bisa dan tidak diperbolehkan oleh Tergugat III dengan alasan sudah dibeli secara sah. Para Penggugat sudah menjelaskan, bahwa Tergugat I dan Tergugat II bukanlah orang yang berhak atas tanah obyek sengketa, karena ahli waris Ibu Suripah Alis Suri Djemadin adalah para Pengugat yang berhak mengalihkan/menjual tanah obyek sengketa adalah para Penggugat bukan Tergugat I dan Tergugat II namun penjelasan tersebut tidak diterima oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah membantah dalil para Penggugat karena tanah yang dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah tanah yang dikenal sebagai Kutipan Daftar Buku C No. 2855 Persil 65 Kelas III dengan luas objek tanah Tergugat I adalah seluas 1980 meter persegi, sementara untuk Tergugat II Kutipan Daftar Buku C No. 2855 Persil 65 dengan luas 1.755 meter persegi, bukan tanah yang dikenal sebagai Sertipikat Hak Milik No. 353 Desa Tubanan atas nama pemegang hak Suri Djemadin;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I – 9 dan T.III - 9 terlihat pada tanggal 27 Oktober 2011 Tergugat I adalah pemilik, pemegang dan pihak yang

Halaman 138 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak atas sebidang tanah Girik C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III dengan luas 1980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) yang tercatat atas nama Tarsi terletak di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara dengan batas – batas Utara tanah Murah, Selatan tanah Tabri, Timur tanah Sutrasno, Barat saluran. Tergugat I bermaksud melepaskan segala hak dan kepentingannya atas tanah untuk kepentingan PT. Central Java Power dan atas pelepasan hak atas tanah oleh Tergugat I tersebut PT. Central Java Power bersedia membayar ganti rugi kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari bukti T.II – 9 dan T.III – 10 terlihat pada tanggal 14 Oktober 2011 Tergugat II adalah pemilik, pemegang dan pihak yang berhak atas sebidang tanah Girik C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III dengan luas 1755 m² (seribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Tabri terletak di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara dengan batas – batas Utara tanah Tarsi, Selatan tanah Solekah, Timur tanah Sutrasno, Barat saluran. Tergugat II bermaksud melepaskan segala hak dan kepentingannya atas tanah untuk kepentingan PT. Central Java Power dan atas pelepasan hak atas tanah oleh Tergugat II tersebut PT. Central Java Power bersedia membayar ganti rugi kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I sebagai pemilik sebagian tanah yang dikenal sebagai sebidang tanah Girik C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III Desa Tubanan luas 1980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dibuktikan dengan bukti T.I – 1d, T.I – 3a, T.I – 3b, T.I – 4a, T.I – 5a, T.I – 5b, T.I – 5c, T.I – 6, T.I – 7a, T.I – 7b, T.I – 8a, T.III – 7, T.III – 11, T.III – 12, T.III – 13, T.III – 14, T.III – 15, T.III – 20, T.III – 21, T.III – 22, T.III – 26 dan T.III – 28;

Menimbang, bahwa Tergugat II sebagai pemilik sebagian tanah yang dikenal sebagai sebidang tanah Girik C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III Desa Tubanan luas 1755 m² (seribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) dibuktikan dengan bukti T.II – 1d, T.II - 3a, T.II – 3b, T.II – 4a, T.II – 5a, T.II – 5b, T.II – 5c, T.II – 6, T.II – 7a, T.II – 7b, T.II – 8a, T.III – 8, T.III – 11, T.III – 16, T.III – 17, T.III – 18, T.III – 19, T.III – 23, T.III – 24, T.III – 25, T.III – 27, dan T.III – 29;

Menimbang, bahwa proses pelepasan hak sebidang tanah Girik C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III Desa Tubanan dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dibuktikan dengan bukti T.I – 9, T.II – 9, T.III – 9, T.III – 10, T.III – 30, T.III – 31, T.III – 34A, T.III – 34B, T.III – 34C, T.III – 35, T.III – 37;

Halaman 139 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti T.III – 37 ternyata tanah milik Tergugat I dan Tergugat II diberikan kepada PT.Central Java Power (Tergugat III) dengan Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun semenjak tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara atas tanah terletak di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara Propinsi Jawa Tengah dan ditegaskan penggunaannya untuk Pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Uap Tanjung Jati B Unit 3 dan 4 termasuk untuk pembangunan Ash Pond;

Menimbang, bahwa total luas tanah yang telah dilakukan pelepasan haknya dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah 1980 M² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) ditambah 1755 M² (seribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) sehingga keseluruhan tanah yang dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah 3735 M² (tiga ribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara obyek sengketa perkara *aquo* luasnya 1.370 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) dengan tanah yang dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III luasnya 3735 M² (tiga ribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), terdapat selisih luas tanah 2365M²(dua ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa saksi Karnoto menerangkan saksi dulu adalah perangkat Desa Tubanan 2004 sampai dengan tahun 2018 sebagai *Ulu – ulu* dengan tugas sebagai penjaga pintu air yang tugasnya adalah mengelola air di sawah–sawah dan membagi–bagikan *Tupi* (pajak). Tamari adalah orang tua Tabri dan Tarsi. Cara saksi membagikan surat tupi (pajak) sesuai nama yang ada dalam tupi tersebut. Batas–batastanah milik Tarsi adalah Utara : Bu Murah, Selatan: Tabri, Barat : Saluran dan Timur : Supratman. Batas–batastanah milik Tabri adalah Utara : Bu Sutarsi, Selatan: Solekan, Barat: Saluran dan Timur: Sutrasno. Saksi membagi–bagitupi sejak tahun 2007, tetapi sejak digunakan PLTU saksi tidak pernah membagi tupi. Tanah milik Tabri dan Tarsi telah dibeli oleh PLTU. Saat penunjukkan batas tanah juga telah dihadirkan orang sekitar yang menunjukkan batas–batastanah. Tanah sengketa milik Tabri dan Tarsi yang berasal dari Tamari dengan cara hibah atau waris kepada Tabri dan Tarsi. Letak tanah Tabri dan tanah Tarsi letaknya berdempetan/bersebelahan dalam satu lokasi;

Menimbang, bahwa Saksi Kutarsih menerangkan saksi sebagai buruh tani bekerja di tanah sawah milik Tamari sejak tahun 1988. Batas–

Halaman 140 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batastanah sawah Tamari adalah Utara:Tabri dan Tarsi, Timur: Muri, Selatan: Solekan, Barat Saluran. Suripah, Suliyat dan Susiati tidak mempunyai tanah di lokasi tanah sengketa. Pada waktu itu buruh tani yang berada di tanah sengketa jumlahnya banyak dan yang memberi upah/bayaran adalah Tamari, tapi setelah Tamari tidak ada sekarang diambil alih Tabri dan Tarsi. Batas-batastanah yang disengketakan Utara:Murah, Selatan:Tabri, Barat:Saluran, Timur:Sutrasno. Tahun 2012 tanah sengketa tidak tanah sawah lagi, melainkan sudah berbentuk PT dan sekarang tanah sengketa sudah ada bangunan milik PLTU;

Menimbang, bahwa Saksi Nur Cahyanto menerangkan saksi adalah Sekretaris Desa (Carik) Desa Tubanan sejak 28 Januari 2002 sampai dengan sekarang. Dalam Buku C Desa Tubanan tidak ada tanah yang atas nama Suliyat, Suliyah dan Jemadi/Sulipa.Saksi tidak tahu tentang tanah sertifikat HM No.353 Desa Tubanan. Tamari adalah orangtuanya Tabri dan Tarsi yang asal mula memiliki tanah sengketa. Buku C Desa Tubanan tercatat pemilik tanah semula yaitu No.2855/Ps.65/S.II, luas 0,34 da adalah atas nama Tamari bin Karso. Sejak tahun 2002 Tamari, Tabri dan Tarsi yang mengusai tanah sengketa.Tabri dan Tarsi menerima tupi sebagai yang membayar pajak tanah. Tidak ada tupi yang atas nama Suliyat, Susiati dan Suli Jemadi. Dari Buku Desa Tamari menghibahkan tanahnya ke Tabri dan Tarsi. C Desa No.2855 adalah atas nama Tabri dan Tarsi. Jual beli tanah antara Tabri Tarsi dengan PT. CJP PLTU,dasar dari jual beli tanah Tabri dan Tarsi adalah Girik C Desa. Pihak Penggugat dengan pihak Tergugat pernah bermusyawarah di Balai Desa Tubanan tetapi tidak ada hasilnya. Saksi tidak tahu sertifikat HM No. 353 itu atas nama Suli Jemadin, yang saksi tahu dalam buku C Desa No. 2855 adalah tanah atas nama Tamari. Setelah tahun 2011, baru ada yang protes tentang tanah sengketa karena yang protes membawa sertifikat HM No. 353 yaitu Suliyat;

Menimbang, bahwa pada saat sidang pemeriksaan setempat para pihak sudah tidak dapat lagi menunjukkan batas – batas pasti obyek sengketa, para pihak hanya dapat menunjukan letak obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas ternyata terdapat perbedaan antara obyek gugatan dengan tanah yang dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, pertanyaan yang muncul berikutnya adalah apakah tanah obyek sengketa yang didalilkan para Penggugat dalam gugatan *aquo* yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik No.353 Desa Tubanan atas nama pemegang hak Suri Djemadin adalah sama dengan tanah yang dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III yang dikenal

Halaman 141 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Buku C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III Desa Tubanan atas nama Tamari ?;

Menimbang, bahwa bukti P – 4 berupa Sertipikat Hak Milik No.353 Desa Tubanan atas nama pemegang hak Suri Djemadin tercatat Asal Persil adalah Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Tengah tanggal 24 September 1963 dengan No.SK.48/X/II/81/63 Pendaftaran tanggal 22 Nopember 1978 dan Pengeluaran Sertipikat tanggal 29 Desember 1978, dengan batas – batas Utara:Sutamar, Selatan:Sulekah, Timur:Muryono dan Barat:Selokan;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I – 3b, T.II – 3b dan T.III – 11 terlihat nama wajib PBB Tamari No. 2855 Persil 65 Kelas III luas 3735 M² ternyata Tamari memperoleh tanah sawah tersebut dari C No.688 atas nama Muriyono, kemudian dihibahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I – 4a dan T.III – 14 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/1389/TB/X/2011 yang ditandatangani Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan ternyata sebidang tanah bekas hak milik adat yang tercatat dalam Buku C Desa No.2855 Persil 65 Kelas III luas 1980 M² dengan batas – batas Utara: Murah, Selatan: Tabri, Timur: Sutrasno, Barat: Saluran, terletak di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara sejak tahun 1960 tercatat atas nama Tamari. Pada tahun 1995 dikuasai oleh Tarsi dengan cara hibah;

Menimbang, bahwa dari bukti T.II – 4a dan T.III – 17 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/1392/TB/X/2011 yang ditandatangani Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan ternyata sebidang tanah bekas hak milik adat yang tercatat dalam Buku C Desa No.2855 Persil 65 Kelas III luas 1755 M² dengan batas – batas Utara: Tarsi, Selatan: Solekah, Timur: Sutrasno, Barat: Saluran, terletak di Desa Tubanan Kecamatan Kembang Kabupaten Jepara sejak tahun 1960 tercatat atas nama Tamari. Pada tahun 1995 dikuasai oleh Tabri dengan cara hibah;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara bukti P – 4, T.I – 4a, T.II – 4 a, T.III – 14 dan T.III – 17 ternyata Sertipikat Hak Milik No.353 Desa Tubanan atas nama pemegang hak Suri Djemadin tercatat Asal Persil adalah Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Tengah tanggal 24 September 1963, sementara sebidang tanah bekas hak milik adat yang tercatat dalam Buku C Desa No.2855 Persil 65 Kelas III atas nama pemilik tanah Tamari tercatat sejak tahun1960, dengan demikian penguasaan tanah tersebut lebih dulu Tamari daripada Suri Djemadin;

Halaman 142 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa proses peralihan hak dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III telah dilakukan sesuai peraturan yang berlaku dimana Tergugat III secara langsung berhubungan dengan pemilik hak atas tanah, pemilik tanah melepaskan hak atas tanahnya yang kemudian menjadi tanah negara, pemilik tanah memperoleh ganti rugi atas pelepasan hak atas tanahnya, Tergugat III mengajukan permohonan hak atas tanah yang dimaksud dan telah dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan status Hak Guna Usaha (vide bukti T.III – 9, T.III – 10, T.III – 14, T.III – 17, T.III – 30, T.III – 31, T.III – 34A, T.III – 34B, T.III – 34C, T.III – 37) sehingga apa yang dilakukan Tergugat III dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara bukti surat dan saksi yang dihadirkan para Penggugat dan para Tergugat dipersidangan, ternyata tidak ada satu buktipun yang mendukung dalil para Penggugat kalau sebidang tanah yang dikenal sebagai Sertipikat Hak Milik No.353 Desa Tubanan atas nama pemegang hak Suri Djemadin telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III karena tanah yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah tanah yang dikenal sebagai Buku C Nomor 2855 Persil 65 Kelas III Desa Tubanan atas nama Tamari;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah sah sesuai aturan hukum yang berlaku, dengan demikian petitum angka – 4 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka – 5 menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*”;

Menimbang, bahwa unsur – unsur yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata sehingga dikatakan perbuatan melawan hukum adalah :

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Halaman 143 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud perbuatan disini adalah berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Perbuatan melawan hukum secara umum meliputi perbuatan yang bertentangan dengan undang – undang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati – hati (*patiha*) yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat/orang lain;

Menimbang, bahwa unsur kesalahan mensyaratkan pelaku harus melakukan kesalahan (*schuldelement*) dalam melakukan perbuatan tersebut. Kesalahan adalah perbuatan dan akibat – akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada diri pelaku. Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet dolus*) dan kurang hati – hatian (*culpa*);

Menimbang, bahwa ada kerugian mensyaratkan adanya kerugian yang dialami oleh korban baik kerugian materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa unsur ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan mensyaratkan kerugian yang diderita korban haruslah benar – benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku bukan oleh akibat perbuatan lain;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam positanya menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III secara melawan hukum serta perbuatan Tergugat III yang telah menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum sejak Tahun 2010 sampai dengan sekarang (9 Tahun) adalah perbuatan yang sangat merugikan para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan objek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan PT Central Java Power bukan merupakan objek gugatan sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat. Antara objek gugatan dan objek tanah yang dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada PT Central Java Power adalah objek tanah yang berbeda. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari perbedaan luas tanah yang signifikan dan perbedaan batas – batas tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah sah sesuai aturan hukum yang berlaku, dengan ditolaknya petitum Penggugat angka – 4, maka perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam

Halaman 144 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *aquo* tidak termasuk perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum angka – 5 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka – 2, angka – 3, angka – 6, angka – 7, angka – 9, angka – 10 dan angka – 12, dengan ditolaknya petitum angka – 4 dan angka – 5 sebagai petitum pokok perkara *aquo* tidak ada urgensinya lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut karena petitum angka – 2, angka – 3, angka – 6, angka – 7, angka – 9, angka – 10 dan angka – 12 mendasarkan pada kabul atau tidaknya petitum angka – 4 dan angka – 5, dengan ditolaknya petitum angka – 4 dan angka – 5, maka petitum angka – 2, angka – 3, angka – 6, angka – 7, angka – 9, angka – 10 dan angka – 12 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka – 8 menghukum para Tergugat untuk membayar biaya Kuasa Hukum sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait biaya jasa Kuasa Hukum/Advokat/Pengacara adalah menjadi tanggungjawab para Penggugat sendiri dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III. Penggunaan jasa Advokat adalah resiko yang harus ditanggung pengguna jasa itu sendiri, bila tidak mampu pengguna jasa dapat beracara sendiri tanpa didampingi Advokat sebagai kuasanya karena sifatnya tidak wajib. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 yang secara tegas menyatakan “*mengenai honorarium advokat, tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seseorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan*”, dengan demikian petitum angka – 8 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka – 11 menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet, Kasasi maupun upaya hukum lainnya, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) dan Pasal 54 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (Rv) yang bersifat fakultatif bukan imperatif, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001, maka Majelis Hakim memandang perlu menunda putusan dijalankan lebih dahulu sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap

Halaman 145 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dalam perkara *aquo* Majelis Hakim tidak melihat ada alasan yang sangat penting dan mendasar untuk menjatuhkan putusan serta merta, sehingga petitum angka – 11 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P – 17, P – 18, T.I – 10, T.I – 11a, T.I – 11b, T.I – 12, T.II – 10, T.II – 11a, T.II – 11b, T.II – 12, T.III – 1, T.III – 2, T.III – 4, T.III – 5 dan T.III – 36, oleh karena tidak ada hubungan dan kaitan langsung dengan perkara *aquo* sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas terlihat para Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya sehingga cukup alasan untuk menyatakan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka kepada para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) serta peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.758.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2020, oleh kami, Yuli Purnomosidi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Veni Mustika E.T.O, S.H., M.H. dan Demi Hadiangoro, S.H., M.H. masing–masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Joko Priyono sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III;

Halaman 146 dari 147 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua

Veni Mustika E.T.O, S.H., M.H.

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

Demi Hadiantoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Joko Priyono

Perincian biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Materai	: Rp 6.000,00
3. Redaksi	: Rp 10.000,00
4. Biaya proses	: Rp 50.000,00
5. Biaya sumpah saksi	: Rp 20.000,00
6. Panggilan	: Rp 775.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	: Rp1.500.000,00
8. Lain – lain	: Rp 327.000,00
9. PNBP	: Rp 40.000,00
Jumlah	Rp2.758.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah)

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)