



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**SITI ZAROH**, bertempat tinggal di Desa Tahunan, RT 04 RW 01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, namun sekarang bertempat tinggal di Desa Belimbing, RT 010 RW 04, Kecamatan Batang Gangsal, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heni Purwadi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kayu Tangan I, Nomor 1, RT 02 RW 05, Kelurahan Pengkol, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **JUWARIYAH**, bertempat tinggal di Desa Tahunan, RT 04 RW 01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara;
2. **PUJI SANTOSO**, bertempat tinggal di Desa Tahunan, RT 04 RW 01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara;
3. **PT BANK DANAMON INDONESIA, TBK. cq DANAMON KANTOR PEMBANTU JEPARA (DANAMON PASAR TAHUNAN)**, sekarang diambil alih **DANAMON SIMPAN PINJAM (DSP) UNIT PASAR JEPARA**, berkedudukan di Jalan Patiunus, Komplek Pasar Jepara, Kabupaten Jepara, diwakili oleh Mochamad Darmawan dan Irwantoko selaku *Litigation Group Head* dan *Litigation Counsel Head 2*, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adi Purwantoro dan kawan-kawan Para Karyawan PT Bank Danamon, Tbk., berkantor di Jalan Raya Jepara Tahunan Batealit Nomor 3, RT 02 RW 03, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015;
4. **EDY SISWANTO**, bertempat tinggal di Dukuh Nganjir, RT 021RW 004, Desa Kecapi, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/ Para Terbanding;

D a n:

1. **KURIYAH**, bertempat tinggal di Desa Tahunan, RT 04 RW 01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara;

Halaman 1 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat /Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat /Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jepara pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan anak kandung atau anak sah dari seorang laki-laki bernama Kasdi dengan seorang perempuan bernama Wagimah, namun ibu Wagimah telah meninggal dunia lebih dahulu pada tahun 2004, sedangkan ayah Penggugat yang bernama Kasdi juga telah meninggal dunia pada tahun 2009;
2. Bahwa selama dalam perkawinan antara Bapak Kasdi (almarhum ) dengan Ibu Wagimah (almarhumah) tersebut, telah dikaruniai 4 (empat) orang anak yang masing-masing antara lain :
  - a. Siti Zaroh sebagai Penggugat;
  - b. Juwariyah sebagai Tergugat I;
  - c. Kuriyah sebagai Turut Tergugat I;
  - d. Fefi Kuhayanti sebagai Turut Tergugat II;
3. Bahwa ayah Penggugat yang bernama Kasdi (almarhum) mempunyai beberapa bidang tanah, salah satunya adalah sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di Desa Tahunan, RT 04 RW 01, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, seluas + 945 m<sup>2</sup> (lebih kurang sembilan ratus empat puluh lima meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1256, atas nama Kasdi bin Sarpin, namun sekarang telah berubah menjadi atas nama Edy Siswanto (Tergugat IV), sehingga untuk mudahnya mohon selanjutnya disebut sebagai "objek sengketa";
4. Bahwa "objek sengketa" tersebut di atas semula adalah dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II, yang mana Tergugat II adalah merupakan suami dari Tergugat I;
5. Bahwa selama dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, ternyata "objek sengketa" telah dijamin hutang oleh Tergugat II kepada Tergugat III, secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar;

Halaman 2 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017

#### 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

(almarhum) yang belum pernah dibagi waris;

7. Bahwa Penggugat sangat keberatan jika tanah "objek sengketa" tersebut di atas dikuasai dan dimiliki secara sepihak oleh Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat sangat menginginkan "objek sengketa" tersebut agar bisa dibagi secara adil menurut hukum yang berlaku;
8. Bahwa Penggugat selalu berusaha untuk menyelesaikan permasalahan atas "objek sengketa" secara kekeluargaan, tetapi Tergugat I selalu berdalih jika "objek sengketa" telah dijamin hutang oleh suaminya bernama Puji Santoso atau Tergugat II kepada Tergugat III;
9. Bahwa dengan demikian telah terbukti jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah menguasai dan melakukan balik nama serta menjaminkan "objek sengketa" kepada Tergugat III secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat;
10. Bahwa oleh karena dasar peralihan hak atas "objek sengketa" oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa alas hak yang benar, maka peralihan hak kepada Tergugat IV adalah cacat hukum sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan proses peralihan hak secara sepihak dengan melawan hukum tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar;
11. Bahwa perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan/kelalaian yang melanggar hak seorang lain atau bertentangan dengan kewajiban si pelaku/berlawanan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban yang ada di dalam masyarakat. Sedangkan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut;
12. Bahwa unsur dari perbuatan melawan hukum adalah:
  - a. Ada perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hukum;
  - b. Melanggar hak subjektif orang lain;
  - c. Ada kesalahan (*schuld*);
  - d. Ada kerugian;
  - e. Ada hubungan kausal;
13. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengesampingkan keberadaan dan hak dari Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (almarhum) adalah merupakan kesalahan, merupakan perbuatan melanggar hukum, melanggar hak subjektif orang lain dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
14. Bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan proses peralihan hak secara sepihak dengan melawan

Halaman 3 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id merupakan perbuatan melanggar hukum, melanggar

hak subjektif orang lain dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

15. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat mengalami kerugian, baik materiil maupun immateriil:

a. Bahwa kerugian materiil yang diderita Penggugat antara lain adalah semua biaya operasional gugatan untuk menangani perkara ini, sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

b. Bahwa kerugian immateriil yang diderita Penggugat karena Penggugat merasa terganggu, tidak nyaman, cemas, tidak tenang, bahkan terganggu secara psikis. Karena hukum mengharuskan kerugian dalam bentuk konkrit, maka Penggugat menentukan kerugian immateriilnya adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Bahwa sehingga kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat dan harus ditanggung oleh Para Tergugat secara tanggung renteng total keseluruhan adalah sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);

16. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dengan Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mempunyai i'tikad baik untuk menyelesaikannya, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah telah menguasai dan melakukan balik nama atas "objek sengketa" tanpa alas hak yang benar adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak ada kehendak baik (i'tikad baik) untuk menyerahkan secara baik-baik "objek sengketa" kepada Penggugat, bahkan setiap Penggugat berusaha untuk menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan ternyata Tergugat I menyatakan keberatan dan berdalih jika "objek sengketa" telah dijamin hutang oleh Tergugat II kepada Tergugat III, akhirnya Penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jepara di Jepara;

18. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka Penggugat sangat dirugikan secara formil, materiil dan imateriil;

19. Bahwa karena terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai dan melakukan balik nama atas "objek sengketa" tersebut secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar, maka dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1256, atas nama Kasdi bin Sarpin namun sekarang telah berubah menjadi atas nama Edy Siswanto (Tergugat IV) adalah mengandung cacat hukum dan sangat bertentangan dengan hukum, maka sudah seharusnya Sertifikat dinyatakan batal demi hukum, dan untuk

Halaman 4 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ini Penggugat mengajukan juga permohonan *provisi*

agar dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1256, atas nama Kasdi bin Sarpin namun sekarang telah berubah menjadi atas nama Edy Siswanto (Tergugat IV), agar diamankan dan dititipkan pada Pejabat/Panitera Pengadilan Negeri Jepara di Jepara hingga perkara ini selesai dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti, dan karena sangat prinsipil ada kesalahan dan pelanggaran hukum yang fatal maka sudah seharusnya permohonan *provisi* ini dikabulkan dalam Putusan Sela;

20. Bahwa Penggugat sangat dirugikan oleh tindakan-tindakan dari Para Tergugat, maka Penggugat sangat perlu untuk mendapatkan perlindungan hukum yang adil dan bijaksana;
21. Bahwa Para Turut Tergugat ikut digugat oleh Penggugat dalam perkara ini agar Para Turut Tergugat juga turut tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini
22. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Jepara meletakkan sita jaminan atas “objek sengketa” tersebut di atas;
23. Bahwa karena Penggugat sangat khawatir terhadap tindakan-tindakan Tergugat.I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV atau Para Tergugat yang dapat menghilangkan, menggelapkan atau memindah tangankan “objek sengketa”, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah “objek sengketa” sebelum pokok perkara ini diputus

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jepara agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan agar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1256, atas nama Kasdi bin Sarpin, namun sekarang telah berubah menjadi atas nama Edy Siswanto (Tergugat IV) atau “objek sengketa”, agar diamankan dan dititipkan pada Pejabat/Panitera Pengadilan Negeri Jepara di Jepara hingga perkara ini selesai dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (almarhum) sehingga turut mempunyai hak pula atas “objek sengketa”;
4. Menyatakan bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai dan melakukan balik nama secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat,

Halaman 5 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id terletak di Desa Tahunan, RT 04 RW 01, Kecamatan

Tahunan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, seluas  $\pm$  945 m<sup>2</sup> (lebih kurang sembilan ratus empat puluh lima meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1256, atas nama Kasdi bin Sarpin namun sekarang telah berubah menjadi atas nama Edy Siswanto (Tergugat IV), atau “objek sengketa”, tanpa alas hak yang benar adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah juga mempunyai hak atas “objek sengketa”, karena belum dilakukan pembagian hak secara sah menurut hukum yang berlaku;
6. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai dan melakukan balik nama atas sebidang tanah pekarangan atau “objek sengketa” tersebut secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (almarhum) adalah merupakan kesalahan, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum
7. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memindahtangankan dan menjaminkan berupa sebidang tanah pekarangan atau “objek sengketa” tersebut secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (almarhum) adalah merupakan kesalahan, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum
8. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengesampingkan keberadaan Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Kasdi (almarhum) adalah perbuatan melawan hukum;
9. Menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan demi hukum bahwa segala perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan melakukan balik nama serta menjaminkan berupa sebidang tanah pekarangan atau “objek sengketa” tersebut secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
11. Menyatakan demi hukum bahwa dasar peralihan hak atas “objek sengketa” yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tanpa alas hak yang benar maka peralihan hak kepada Tergugat IV adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
12. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan proses peralihan hak secara sepihak dengan melawan hukum tanpa persetujuan Penggugat dan tanpa alas hak yang benar;

Halaman 6 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017

### 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 Para Tergugat III mengajukan eksepsi hak atas sebidang tanah pekarangan atau "objek sengketa" tersebut sebelum dibagi menurut ketentuan hukum yang berlaku;

14. Menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat juga turut mempunyai hak atas tanah "objek sengketa" tersebut;
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu ( *uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul upaya hukum *verzet* atau banding;
17. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa atau "objek sengketa" tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong untuk dibagi menurut ketentuan hukum yang berlaku;

18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu sebesar Rp.130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), yang harus ditanggung serta dibayar secara tunai dan seketika oleh Para Tergugat;
19. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan kepada Penggugat sejak gugatan ini didaftarkan sampai gugatan ini memperoleh hukum tetap
20. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
21. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

A t a u:

Subsida:ir: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Pengadilan Negeri Jepara Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan atau Mengadil Perkara (Kompetensi Absolut):

1. Bahwa terang dan senyatanya dasar dari diajukannya gugatan perkara *a quo* adalah bermula dari adanya Perjanjian Kredit Nomor 0000194/ PK/03735/2700/0912 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III selaku pihak Bank dengan Tergugat II selaku debitur dan Tergugat I selaku Istri debitur, dimana berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut Tergugat II telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat III dan sebagai jaminan atas pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat III, Tergugat II dengan sepengetahuan dan persetujuan Tergugat I telah menyerahkan tanah dan bangunan seluas 945/105 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Tahunan , Kecamatan Tahunan , Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1256,

Halaman 7 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017

#### 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.r**

tercatat terdaftar atas nama Kasdi Bin Sarpin (dalam proses balik nama ke atas nama Juwariyah), yang terhadapnya selanjutnya telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 41/2013, 14 Januari 2013 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1021/2012, tertanggal 26 Desember 2012.;

2. Bahwa terdapat perbedaan pendapat antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai objek sengketa perkara *a quo*, yang mana dalam *posita* gugatan poin 1, 2, 3 dan 6 dimana Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan seluas 945 m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh lima meter persegi), terletak di Desa Tahunan, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1256, tercatat/terdaftar atas nama Kasdi Bin Sarpin (dalam proses balik nama ke atas nama Juwariyah) merupakan peninggalan/tanah warisan dari almarhum Kasdi Bin Sarpin (yang diakui sebagai ayah Penggugat) dan Penggugat memiliki hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 tersebut, sedangkan di dalam perubahan/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 yang menjadi atas nama Juwariyah (Tergugat I), berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 538/2012, tanggal 3 September 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Risma Aristiana Rohmatika, S.H., tidak ada nama Siti Zaroh (Penggugat) sebagai ahli waris dari Kasdi Bin Sarpin. Adanya perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, menunjukkan bahwa adanya sengketa warisan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Agama;

3. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam *posita* dan *petitum* yang dimohonkan oleh Para Penggugat merupakan lingkup sengketa waris, dan oleh karena Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing beragama Islam, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 *juncto* Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Pasal 49 ayat (1) huruf b, yang menegaskan bahwa: "Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

b. waris:

*juncto* Pasal 49 ayat (3), yang menegaskan bahwa: "Bidang kewarisan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf b ialah penentuan siapa-



## Direktori siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, ia putusan.mah

penentuan bagian masing-masing ahli waris dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut"

*juncto* Penjelasan Pasal 49 huruf b yang menegaskan bahwa "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;"

Dengan demikian dalam perkara *a quo* merupakan kewenangan absolute Pengadilan Agama dan bukan Pengadilan Umum *cq* Pengadilan Negeri Jepara, karena yang berhak untuk mengeluarkan Penetapan Ahli Waris adalah Pengadilan Agama setempat;

Berdasarkan hal tersebut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### B. Yang Ditarik Sebagai Tergugat Dalam Gugatan Kurang Lengkap/Kurang Pihak (*Exceptio Ex Juri Terti*):

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan dalam *positanya* poin 3 bahwa objek sengketa telah berubah menjadi atas nama Tergugat IV, namun Penggugat tidak menarik Notaris Risma Aristiana Rohmatika, S.H., Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang sebagai pihak dalam perkara, karena haruslah ditarik sebagai pihak Tergugat juga;

2. Secara hukum dengan tidak ditariknya Notaris Risma Aristiana Rohmatika, S.H., Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang sebagai Tergugat, maka gugatan Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak, sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Jpa. tanggal 3 Mei 2016 dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

## II. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sampai putusan ini dijatuhkan diperhitungkan sejumlah Rp2.284.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 335/PDT/2016/PT SMG. tanggal 25 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 November 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Jpa. *juncto* Nomor 335/PDT/2016/PT SMG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Desember 2016

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 19 Desember 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/ Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 30 Desember 2016

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa sebelum Majelis Hakim tingkat banding sampai pada putusan sesuai amar di atas, terlebih dahulu Majelis memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya, namun dari pertimbangan-pertimbangannya tersebut sangat "kontradiktif", sehingga sangat tidak cermat dan tidak tepat, adapun pada pokoknya

Halaman 10 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada dasar pengajuan Sertifikat yang salah, sehingga

Sertifikat tersebut di atas adalah adalah cacat formil, sehingga harus dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum:

- Fakta hukumnya adalah berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdata telah menegaskan bahwa: "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu";
- Fakta hukumnya adalah berdasarkan (bukti SHM Nomor 960) yang telah diproses dan diajukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I menjadi atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I, serta peralihan hak kepada siapapun termasuk kepada Termohon Kasasi IV/Terbanding IV terkait tentang asal-usul atau identitas dari Sertifikat Hak Milik tersebut adalah didasarkan atas Surat Keterangan Waris yang salah ( vide bukti P.7 yang telah disesuaikan dengan arsip di BPN), bahkan didasarkan pula Surat Kematian Penggugat ( vide bukti T.III-3) sehingga menyebabkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1256 adalah cacat formil, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas. maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat akan lebih dipertegas keberatan-keberatannya berdasarkan keterangan saksi-saksi sebagai berikut:
  - Bahwa berdasarkan pada keterangan saksi (BPN) bernama Ibu Umar Hadi ternyata (bukti SHM Nomor 960) yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I tentang asal-usul atau identitas dari Sertifikat Hak Milik tersebut adalah terjadi kesalahan dalam menentukan dasar terbitnya Sertifikat, karena tidak sesuai dengan fakta hukumnya karena didasarkan dengan Surat Kematian Penggugat ( vide bukti T.III-3) dan Sunat Keterangan Waris yang salah ( vide bukti P. 7 yang telah disesuaikan dengan arsip di BPN), sehingga menyebabkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1256 adalah cacat formil, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;
  - Bahwa berdasarkan pada keterangan Bapak Petinggi Desa Tahunan yang bernama Maserum, ternyata bukti berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1256, atas nama Kasdi bin Sarpin yang telah diajukan oleh Penggugat, tentang asal-usul atau identitas dari SHM tersebut adalah terjadi kesalahan dalam menentukan dasar terbitnya Sertifikat karena tidak sesuai dengan fakta hukumnya, karena didasarkan dengan Surat Keterangan Waris yang salah (vide bukti P.7 yang telah disesuaikan dengan arsip di BPN), sehingga

Halaman 12 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di dalam fakta persidangan ternyata Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II tidak bisa membuktikan dalil jawaban atau bantahannya tersebut, bahkan tidak mengajukan bukti-bukti atau saksi-saksi;
- Bahwa berdasarkan fakta di persidangan terbukti jika perbuatan Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II tersebut telah nyata-nyata mengesampingkan keberadaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai ahli waris dari Kasdi bin Sarpin, sehingga hal tersebut merupakan kesalahan, melanggar hak subjektif orang lain dan telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sehingga merupakan perbuatan melanggar hukum;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat akan lebih dipertegas keberatan-keberatannya terkait formilnya berdasarkan fakta-fakta di persidangan adalah sebagai berikut:
  - Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Para Terbanding dan Para Turut Terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar menerima permohonan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atau mengabulkan semua permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat secara keseluruhan;
  - Bahwa dalil-dalil dari gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah disertai dengan fakta-fakta (*fetelijke grond*) dan dasar hukum yang jelas (*rechts grond*), bukti dan saksi-saksi yang sah, maka permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah jelas atau terang isinya sehingga berakibat permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat jelas dan tidak mengandung kelemahan, oleh karenanya haruslah diterima dan dikabulkan;
  - Bahwa berdasarkan azas demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila gugatan terang dan jelas atau tidak kabur (*duidelijke*), maka permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat patut untuk dikabulkan sehingga mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluruhnya;
  - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi

Halaman 13 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017

### 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

Salah satunya keliru dan tidak cermat, sehingga putusan Majelis Hakim tingkat banding patut untuk ditolak atau dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 5 Desember 2016 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 29 Desember 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena proses pengikatan kredit dengan jaminan objek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat III telah sesuai dengan prosedur hukum, maka Tergugat IV sebagai pemenang lelang sesuai Risalah Lelang adalah pemilik sah atas objek sengketa;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SITI ZAROH tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 14 dari 15 hal.Put. Nomor 785 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kasus dari Pemohon Kasasi **SITI ZAROH** tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi /Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 30 Mei 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd/. Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**