



**PUTUSAN**  
Nomor 727 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**OEMI NOERAINI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor 27 Jepara sekarang beralamat di Jalan Anggrek Nomor IV/62 Perum Palur, Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tri Harsono, S.H., Advokat pada Tri Harsono & Partners, berkantor di Nayu Timur RT.06/RW.18 Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**YULIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor 27 Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Karyani, S.H., Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum dan Konsultansi Hukum Brantas, berkantor di Gedung Wanita Jepara, Jalan HOS Cokroaminoto, Jepara-Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2016;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Temohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jepara pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2012 Penggugat telah membeli sebidang tanah dan rumah seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  yang tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO yang terletak di Kelurahan Potroyudan dengan Tergugat seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dengan batas-batas:  
Sebelah Timur : Tanahnya Sarman;  
Sebelah Selatan : M.167;  
Sebelah Barat : M.167;  
Sebelah Utara : Jalan Pemuda;

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa jual beli tanah dan rumah tersebut diatas telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dengan perjanjian jual beli tertanggal 25 Agustus 2012 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa dalam perjanjian jual beli tertanggal 25 Agustus 2012 dalam pasal 1 telah dengan jelas dinyatakan bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah dan rumah di Jalan Pemuda No.27 Jepara seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO kepada Penggugat seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
4. Bahwa terhadap jual beli tanah dan rumah seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat;
5. Bahwa setelah jual beli tanah dan rumah tersebut dibayar lunas oleh Penggugat maka kemudian Tergugat telah menyerahkan Sertifikat atas tanah dan rumah tersebut yaitu SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO kepada Penggugat;
6. Bahwa karena jual beli tanah dan rumah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah dibayar lunas oleh Penggugat dan Tergugat juga telah menyerahkan sertifikat atas tanah dan rumah tersebut maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum;
7. Bahwa karena tanah dan rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat dan sudah dibayar lunas serta sertifikatnya sudah diserahkan kepada Penggugat maka Penggugat ingin membalik nama atas tanah dan rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat ke PPAT namun Tergugat mempersulit sehingga Penggugat sebagai pembeli merasa dirugikan karena proses balik nama atas tanah dan rumah tersebut tidak bisa diselesaikan;
8. Bahwa karena Tergugat telah mempersulit penyelesaian balik nama atas tanah dan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat maka Penggugat merasa dirugikan oleh karena itu Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2015 sampai selesainya balik nama atas tanah dan rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat;
9. Bahwa untuk menjamin agar tanah dan rumah tersebut tidak dipindah tangankan kepada pihak lain maka kami mohon agar tanah dan rumah tersebut diletakkan sita jaminan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 727 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

2. Menyatakan sita jaminan atas tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO sah dan berharga;
3. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 25 Agustus 2012 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan jual beli terhadap tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk menyelesaikan akta jual beli terhadap tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO ke PPAT;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2015 sampai selesainya balik nama atas tanah dan rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat kurang subyek hukum;

1. Bahwa diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat point 1 bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah SHM Nomor 168 tercatat atas nama SOENARJO dengan harga Rp300.000,00;  
Bahwa diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat point 2 bahwa jual beli atas tanah dan rumah SHM Nomor 166 dilakukan Penggugat dengan Tergugat dalam perjanjian jual beli tertanggal 25 Agustus 2012 yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat;  
Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat point 4, point 5 dan point 6, Penggugat menuntut jual beli atas tanah dan rumah SHM Nomor 166 sah dan menghukum Tergugat untuk menyelesaikan akta jual beli atas tanah obyek jual beli ke PPAT hingga menjadi atas nama Penggugat;
2. Bahwa Bapak Soenarjo adalah suami Tergugat yang saat ini telah meninggal dunia dengan meninggalkan 4 (empat) orang anak masing-masing:
  - Eka Nurcahya Agustama;
  - Dwijanta Widya Raharja;
  - Listyarini Agung Tri Wahyu;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 727 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

- Chattri S. Widyastuti;
- 3. Bahwa selain meninggalkan istri yaitu: Tergugat dan 4 (empat) orang anak sebagaimana tersebut dalam point 2, Almarhum Bapak Soenarjo juga meninggalkan harta warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pemuda Nomor 27 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$ , SHM Nomor 166 tercatat atas nama Soenarjo;
- 4. Bahwa hingga saat ini harta warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumpah Pemuda Nomor 27 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$ , SHM Nomor 166 tercatat atas nama Soenarjo tersebut belum pernah dibagi waris;
- 5. Bahwa mengingat tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pemuda Nomor 27 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$ , SHM Nomor 166 tercatat atas nama Soenarjo belum dibagi waris dan menurut hukum ahli waris almarhum Bapak Soenarjo tidak hanya Tergugat tetapi juga anak-anaknya, maka sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat maupun petitum Penggugat yang menuntut proses pelaksanaan jual beli di PPAT hingga balik nama menjadi atas nama Penggugat, semestinya melibatkan dan/atau mengikutsertakan ahli waris anak sebagai pihak Tergugat I Turut Tergugat;
- 6. Bahwa gugatan Penggugat ternyata tidak melibatkan dan/atau mengikutsertakan anak-anak dari almarhum Soenarjo yang juga merupakan ahli waris yang sah menurut hukum;
- 7. Bahwa dengan tidak melibatkan dan/atau mengikutsertakan ahli waris lain selain Tergugat, mana mungkin proses pelaksanaan jual beli di PPAT maupun proses balik nama bisa terlaksana;
- 8. Bahwa dengan tidak melibatkan dan/atau mengikutsertakan ahli waris lain selain Tergugat apabila proses pelaksanaan jual beli di PPAT maupun proses balik nama terlaksana, maka selain melanggar hukum tentu ahli waris selain Tergugat juga dirugikan dan dapat menuntut secara hukum kepada pihak yang merugikan;
- 9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka jelas gugatan Penggugat Kurang Subyek Hukumnya, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah memberikan Putusan Nomor 53/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 10 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:
  - Menolak Eksepsi Tergugat;
- II. Dalam Pokok Perkara:

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 25 Agustus 2012 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan jual beli terhadap tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp344.000,00 (tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 137/Pdt/2016/PT.SMG tanggal 2 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 25 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 137/Pdt/2016/PT.Smg *juncto* Nomor 53/Pdt.G/2015/PN Jpa 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 19 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Agustus 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 5 September 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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 727 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama) dalam mempertimbangkan hukum dan mengambil putusan sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 137/Pdt/2016/PT.Smg maupun putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa telah salah dalam menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan fakta hukum yang terungkap dipersidangan berupa bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi maupun bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, sehingga berakibat salah dalam penerapan hukumnya;

2. Bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi nyata-nyata *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi berupa surat perjanjian jual beli tanggal 25 Agustus 2012 (P.1) maka jelas obyek sengketa adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pemuda Nomor 27 Jepara seluas +/- 400 m2 tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama Soenarjo;

Sedangkan berdasarkan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat berupa Surat Kematian atas nama Bapak Soenarjo (Bukti T.6) membuktikan bahwa Bapak Soenarjo telah meninggal dunia pada tanggal 30 Januari 1983, dengan meninggalkan ahli waris Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai isteri dan 4 (empat) orang anak sebagaimana bukti T.1, bukti T.2, bukti T.3, bukti T.4 dan bukti T.5;

Bahwa dengan demikian obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pemuda Nomor 27 Jepara seluas +/- 400 m2 tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama Soenarjo adalah merupakan budel warisan yang belum dibagi waris, sehingga gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi seharusnya melibatkan/menarik ahli waris lainnya;

Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 dan Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 dimana kaidah hukum dalam yurisprudensi dimaksud adalah bahwa keseluruhan pihak yang berkaitan dengan obyek sengketa baik secara langsung maupun tidak langsung harus dimasukkan dalam gugatan. Bahwa tidak digugatnya pihak-pihak tersebut mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 727 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

Bahwa berdasarkan pada fakta hukum tersebut, maka adalah benar dan tepat pertimbangan Hakim Anggota Unggul P. Satriyo, S.H., M.H sebagaimana dalam Dissenting Opinion yang tertuang di dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa halaman 28 sampai dengan halaman 31, yang mengatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tidak melibatkan ahli waris almarhum Soenarjo yaitu keempat anak-anaknya;

Bahwa selain Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 201 K/Sip/1974 dan Nomor 621 K/Sip/1975 terdapat putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 63/Pdt/2011/PT.Bjm yang di dalamnya terdapat kaidah hukum bahwa meskipun Penggugat mempunyai kebebasan dalam menentukan subyek hukum yang akan digugat, tetapi jika ada hubungan hukum pihak-pihak tertentu, maka dalam penentuan subyek hukum gugatan harus juga didasarkan pada pertimbangan dan kepentingan bagaimana putusan nantinya dapat dijalankan;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dia atas, maka sudah sangat jelas *Judex Facti* dalam memutus perkara *aquo* (mengenai eksepsi) tidak didasarkan pada penerapan hukum yang semestinya;

3. Bahwa *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama) dalam mempertimbangkan hukum dan mengambil putusan sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 137/Pdt/2016/PT.Smg maupun putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa telah salah dalam menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan/ataupun memberikan putusan yang sesat;

Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa halaman 22 point 6, Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan surat gugatan dan jawaban dari Tergugat, maka terdapat fakta-fakta yang diakui oleh para pihak atau setidaknya tidak dibantah yaitu pada point 6 yang selengkapnya berbunyi: bahwa benar semua ahli waris Soenarjo telah memberikan kuasa;

Bahwa penilaian Majelis Hakim tersebut dalam putusan halaman 22 point 6 sama sekali tidak benar dan tidak mendasar, mengingat baik di dalam surat gugatan maupun jawaban Tergugat sama sekali tidak ada pengakuan bahwa semua ahli waris Soenarjo telah memberikan kuasa;

Bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yaitu P.1 dan P.2 serta saksi-saksi maupun bukti yang diajukan oleh

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 727 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

Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yaitu bukti T.1 sampai dengan T.9 sama sekali tidak ada yang membuktikan bahwa semua ahli waris Soenarjo telah memberikan kuasa, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa halaman 22 point 6 adalah pertimbangan yang menyesatkan dan tidak berdasar hukum;

4. Bahwa *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama) dalam mempertimbangkan hukum dan mengambil putusan sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 137/Pdt/2016/PT.Smg maupun putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa telah salah dalam menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan/ataupun memberikan putusan yang sesat;

Bahwa di dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa halaman 24 alinea 4 dan 6, Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa kedua saksi melihat bahwa tanah dan bangunan sekarang yang menguasai adalah pihak Penggugat dan dijadikan sebagai tempat tinggal Penggugat, hal mana menunjukkan bahwa telah terjadi penyerahan dari pihak Tergugat kepada pihak Penggugat;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut tidak didasarkan pada fakta hukum, mengingat berdasarkan fakta hukum yang ada yaitu jawaban Tergugat dan keterangan Saksi Penggugat yang bernama Eko Edi Purwanto di bawah sumpah menerangkan bahwa Penggugat telah menempati tanah dan bangunan obyek sengketa selama +/- 25 tahun karena Penggugat sebagai menantu dari Tergugat. Sehingga selama ini tidak ada penyerahan obyek sengketa antara Tergugat kepada Penggugat, oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa halaman 24 alinea 4 dan 6 adalah pertimbangan yang menyesatkan dan tidak berdasar hukum;

5. Bahwa *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama) dalam mempertimbangkan hukum dan mengambil putusan sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 137/Pdt/2016/PT.Smg maupun putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa telah salah dalam menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan/ataupun memberikan putusan yang sesat;

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 727 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

Bahwa di dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa halaman 25 alinea 2 dan 3, Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa ternyata dalam jawabannya Tergugat telah mengakui bahwa penjualan tanah warisan dari suaminya telah memperoleh kesepakatan dari seluruh ahli waris yaitu anak-anaknya dan bahkan pernah dilakukan pertemuan sebanyak 2 (dua) kali juga ditawarkan kepada semua ahli waris dan menantunya yang mampu membeli tanah yang menjadi budel warisan tersebut;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut sangat menyesatkan dan tidak berdasar hukum, oleh karena dalam jawaban Tergugat maupun fakta hukum yang lain (bukti surat dan bukti saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat) tidak ada satupun fakta hukum yang membuktikan adanya kesepakatan dari seluruh ahli waris almarhum Bapak Soenarjo;

Bukti P.1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 25 Agustus 2012 yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak ada tandatangan/persetujuan dari ahli waris anak-anak dari almarhum Bapak Soenarjo. Bahwa sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa halaman 25 alinea 2 dan 3 adalah pertimbangan yang menyesatkan dan tidak berdasar hukum;

6. Bahwa *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama) dalam mempertimbangkan hukum dan mengambil putusan sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 137/Pdt/2016/PT.Smg maupun putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa telah salah dalam menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan/ataupun memberikan putusan yang sesat;

Bahwa di dalam putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa halaman 26 alinea 4, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dalam pokok perkara ternyata dalam menjual tanah dan bangunan peninggalan suaminya adalah atas kesepakatan anak-anaknya selaku ahli waris dari Bapak Soenarjo;

Bahwa pada halaman 26 alinea 4 kembali Majelis Hakim mengulangi adanya penjualan tanah dan bangunan peninggalan suaminya adalah atas kesepakatan anak-anaknya selaku ahli waris dari Bapak Soenarjo, yang

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 727 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



jelas-jelas pertimbangan tersebut tidak didukung dengan bukti-bukti adanya kesepakatan anak-anaknya selaku ahli waris dari Bapak Soenarjo, sehingga sangat membuktikan bahwa putusan *Judex Facti* tidak didasarkan pada hukum dan berakibat pada penerapan hukum yang salah;

7. Bahwa pada pertimbangan hukum tersebut dalam halaman 25 alinea 2 dan 3 maupun halaman 26 alinea 4 putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa selain tidak didasarkan pada bukti yaitu karena tidak ada kesepakatan seluruh ahli waris almarhum Bapak Soenarjo, maka semestinya perjanjian jual beli atas obyek sengketa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tanggal 25 Agustus 2012 haruslah dinyatakan sebagai perjanjian yang tidak sah menurut hukum;

Bahwa pada pertimbangan hukum tersebut dalam halaman 25 alinea 2 dan 3 maupun halaman 26 alinea 4 putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN.Jpa selain tidak didasarkan pada bukti yaitu karena tidak ada kesepakatan seluruh ahli waris almarhum Bapak Soenarjo, maka semestinya perjanjian jual beli atas obyek sengketa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tanggal 25 Agustus 2012 haruslah dinyatakan sebagai perjanjian yang tidak sah menurut hukum;

Bahwa jelas-jelas tanah dan bangunan obyek sengketa adalah merupakan budel warisan dan belum pernah dibagi waris hingga saat ini, sehingga jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan bangunan obyek sengketa adalah cacat hukum, karena tidak memenuhi pasal 1320 KUHPerdara;

Bahwa sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian harus memenuhi *causa* halal, dimana perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau hukum atau melanggar hak orang lain;

Bahwa dalam doktrin hukum melanggar hak orang lain sama artinya melawan hukum, sehingga ketika obyek perjanjian jual beli sebagian ataupun seluruhnya merupakan hak orang lain, maka artiya perjanjian tersebut tidak memenuhi *causa* halal sehingga berakibat batal demi hukum;

Bahwa begitu pula dengan obyek perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang tertuang di dalam surat perjanjian tanggal 25 Agustus 2012 ternyata adalah tanah dan bangunan yang masih merupakan budel warisan yang belum dibagi waris, sehingga obyeknya sebagian masih milik orang lain yang tidak bisa diperjualbelikan tanpa ada persetujuan dari seluruh ahli waris yang ada. bahwa dengan tidak ada persetujuan dari seluruh ahli waris maka perjanjian tersebut didasarkan pada *causa* yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak halal, sehingga perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat yang tertuang di dalam surat perjanjian tanggal 25 Agustus 2012 adalah tidak sah;

Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dimana terdapat kaidah hukum bahwa perjanjian yang didasarkan pada sebab/*causa* yang tidak halal adalah merupakan perjanjian yang tidak sah, yurisprudensi dimaksud adalah:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1029 K/Pdt/1992 dalam perkara antara Wilhem Abraham Lokolo yang kaidah hukumnya adalah sebagai berikut: "Bahwa karena terbukti harta sengketa adalah barang yang belum dibagi waris, maka petitum 2 dapat dikabulkan";
- Yurisprudensi MA RI Nomor 2699 K/Pdt/1996 dalam perkara antara Kusuma Wijaya sebagai Tergugat melawan Arifin sebagai Penggugat yang kaidah hukumnya adalah sebagai berikut: "Karena tanah merupakan harta bersama antara Tergugat I dan Tergugat II selaku suami isteri, maka perjanjian jual beli atas harta bersama yang dilakukan tanpa ada persetujuan dari suami/isteri adalah merupakan perjanjian yang tidak sah menurut hukum";
- Yurisprudensi MA RI Nomor 1876 K/Pdt/2001 dalam perkara antara Meniyat sebagai Penggugat melawan Syamsudin sebagai Tergugat, terdapat kaidah hukum sebagai berikut: "Menimbang bahwa dalam transaksi jual beli obyek sengketa telah melanggar satu syarat terpenting bagi sahnya suatu perjanjian, karena yang menjadi obyek transaksi jual beli antara Etty dan Syamsudin merupakan harta bersama yang dijual Syamsudin tanpa ijin dari Meniyati sebagai isteri yang sah, maka perjanjian tersebut mengandung cacad adanya sebab yang tidak halal";
- Yurisprudensi MA RI Nomor 147 K/Sip/1979;
- Yurisprudensi MA RI Nomor 3597 K/Pdt/1985;
- Yurisprudensi MA RI Nomor 381 PK/Pdt/1986;
- Yurisprudensi MA RI Nomor 522 K/Pdt/1990;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum,

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 727 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara harus diperbaiki sepanjang mengenai petitum ke-5 dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa jual beli atas sebidang tanah yang kebenaran tanda tangan dan isinya tidak dibantah oleh para pihak adalah jual beli yang sah dan mengikat;
- Bahwa sesuai fakta persidangan jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa antara Pemohon Kasasi sebagai penjual dengan Termohon Kasasi sebagai pembeli tidak dibantah mengenai kebenaran tanda tangan dan isi perjanjian oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagai pihak;
- Bahwa karena itu telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa jual beli atas obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sah dan mengikat;
- Bahwa namun demikian putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* harus diperbaiki sepanjang mengenai petitum ke-5 dengan alasan petitum ke-5 berisi penghukuman terhadap Pemohon Kasasi untuk menyelesaikan Akta Jual Beli (AJB) tetapi ditolak oleh *Judex Facti* tanpa pertimbangan yang jelas padahal penyelesaian Akta Jual Beli (AJB) tersebut adalah perbuatan hukum penting untuk tuntasnya sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **OEMI NOERAINI** tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 727 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **OEMI NOERAINI** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 137/Pdt/2016/PT.SMG tanggal 2 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2015/PN Jpa tanggal 10 Desember 2015 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 25 Agustus 2012 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
  3. Menyatakan jual beli terhadap tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
  4. Menghukum Tergugat untuk menyelesaikan akta jual beli terhadap tanah dan rumah sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor 166 atas nama SOENARJO ke PPAT;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 19 Mei 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut



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

dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

Panitera Pengganti,

ttd

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya:

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, SH., MH.**  
NIP. 19630325 198803 1 001.