



**PUTUSAN**  
**Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SULAIMAN ZEN NUR**, Tempat/tanggal lahir Jepara 3 Maret 1943, NIK 3320040303430001, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, Tempat tinggal Desa Mayong Lor RT 01 RW 01 Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sudiharto, S.H, Miftakhul Khobid, S.Sy., M.H, Bambang Budiyanto, S.H para Advokat dari Kantor Hukum Tiptop & Associates yang berkantor di Perum Mayong Raya Indah Desa Singorojo RT 06 RW 03 Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

**LAWAN**

1. **ANIS ZAKIYAH**,  
Tempat/tanggal lahir Rembang 5 Mei 1962, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Desa Mayong Lor RT 01 RW 01 Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arief Ismono, S.H Advokat dan Konsultan Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Jawa Tengah Cabang Kota Magelang berkantor di Nambangan Nomor 102 RT 002 RW 020 Rejowinangun Utara Kecamatan Magelang Tengah Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. **SITI NGAISAH**, Umur 50 Tahun, Pekerjaan Petani, Tempat tinggal Desa Jebol RT 02 RW 03 Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **ROSIDI**, Umur 55 Tahun, Pekerjaan Petani, Tempat tinggal Desa Jebol RT 02 RW 03 Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara ;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Bhudiyanto L, S.H., M.H, Arief Ismono, S.H, dan Septemy Setiyo Legawa, S.Sos., S.H para Advokat dan Konsultan Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Jawa Tengah Cabang Kota Magelang berkantor di Nambangan Nomor 102 RT 002 RW 020 Rejowinangun Utara Kecamatan Magelang Tengah Kota Magelang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Nopember 2018, selanjutnya disebut **TERGUGAT II dan TERGUGAT III** ;

4. **ROUDLOH**, Tempat/tanggal lahir Jepara 10 Mei 1952, Pekerjaan tidak bekerja, alamat Alamat Desa Jebol RT 05 RW 01 Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;

5. **ABU BADRI**, Tempat/tanggal lahir 08 Desember 1941, Pekerjaan Pensiunan, alamat Kauman RT 07 RW 01 Desa Pelemkerep Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat – surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 30 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 2 November 2018 dengan Register Perkara Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris Mas'amah Alm dari hasil perkawinan dengan Munsyarif Alm, yang bertempat tinggal di Desa Mayong Lor Rt.01/02, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara ;

---

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dari hasil perkawinan antara Mas'amah dengan Munsyarif mempunyai 5 (lima) orang anak yang bernama ;

2.1. Badrun (telah meninggal dunia) dan mempunyai istri yang bernama Roudloh (Turut Tergugat I) ;

2.2. Abu Badri (Turut Tergugat II) ;

2.3. Sulaiman Zen Nur (Penggugat) ;

2.4. H. Ali Muhsan (telah meninggal dunia) ;

2.5. Nasuka Syarif Hasan (telah meninggal dunia) dan mempunyai istri yang bernama Anis Zakiyah (Tergugat I) ;

3. Bahwa semasa hidupnya Mas'amah dan Munsyarif memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Jebol, kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara sebagaimana dimaksud dalam SMH No.22 atas nama Mas'amah Binti Sarbini seluas 5.254 m2 dengan batas – batas ;

- Sebelah Utara : Tanah milik Sukur yang saat ini tanah milik Mas'adi ;
- Sebelah Timur : Tanah Bengkok Desa ;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa ;
- Sebelah Barat : Jalan Desa ;

Selanjutnya disebut obyek sengketa ;

4. Bahwa setelah Mas'amah dan Munsyarif meninggal dunia, tanah tersebut diatas dikuasai/dikelola oleh Nasuka Syarif Hasan (suami Tergugat I) ;

5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Juni 1996, Nasuka Syarif Hasan meninggal dunia, kemudian Penguasaan/pengelolaan tanah tersebut diatas diteruskan oleh Tergugat I ;

6. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat pada tanggal 22 Pebruari 2002 tanah tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III, yang ditandatangani pula oleh para Turut Tergugat ;

7. Bahwa oleh karena Penggugat merasa tanah tersebut diatas belum pernah dibagi waris, maka Penggugat tidak bersedia menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli tanah peninggalan Mas'amah dan Munsyarif (orang tua Penggugat), kemudian Penggugat sempat mengklarifikasi kepada Para Turut Tergugat dan menanyakan tentang keikutsertaan Para Turut Tergugat menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli tersebut, namun Para Turut Tergugat mengaku hanya disuruh oleh Tergugat I untuk tandatangan Jual Beli tersebut, karena Tergugat I

---

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan bahwa tanah sebagaimana tersebut diatas telah menjadi milik Nasukha Syarif Hasan alm (suami Tergugat I) ;

8. Bahwa oleh karena jual beli tanah warisan/peninggalan dari Mas'amah dan Munsyarif tidak sepengetahuan dan tidak seijin Penggugat, serta tidak melibatkan semua ahli waris, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 22 Pebruari 2002 adalah tidak sah dan atau batal demi hukum ;

9. Bahwa oleh karena jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan tidak sah, maka penguasaan tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tanpa alas hak yang sah pula, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sudah sepatutnya dianggap suatu perbuatan melawan hukum ;

10. Bahwa terkait dengan adanya jual beli dan penguasaan tanah yang menjadi obyek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak sah, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan tanah yang menjadi obyek sengketa beserta SHM No.22 atas nama Mas'amah Binti Sarbini kepada Penggugat dan atau ahli waris ;

11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut ;

- Bahwa apabila tanah yang menjadi obyek sengketa disewakan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pertahun dikalikan selama menguasai sejak 2002 hingga 2018 = 16 (enam belas) tahun, sehingga  $5.000.000,00 \times 16 = \text{Rp}80.000.000,00$  (delapan puluh juta rupiah) ;

- Bahwa Penggugat telah mengeluarkan seluruh biaya dalam perkara ini sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) ;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, maka diwajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut", sehingga dengan demikian sangatlah wajar apabila Penggugat mohon

---

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Majelis Hakim yang ditunjuk memeriksa perkara ini untuk menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng, tunai dan seketika ;

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara berkenan untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang telah ditentukan guna memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya agar Majelis hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan jual beli tanah SHM No. 22 atas nama Mas'amah binti Sarbini pada tanggal 22 Februari 2002 tidak sah dan atau batal demi hukum ;
4. Menghukum Para Tergugat untuk segera mengembalikan tanah obyek sengketa SMH No.22 atas nama Mas'amah Binti Sarbini seluas 5.254 m2 dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Sukur yang saat ini tanah milik Mas'adi ;
- Sebelah Timur : Tanah Bengkok Desa ;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa.
- Sebelah Barat : Jalan Desa.

kepada Penggugat dan atau ahli waris;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng, tunai dan seketika ;
6. Membebaskan biaya perkara menurut hukum ;

Atau ;

Apabila majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah datang menghadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing – masing diwakili oleh Kuasanya tersebut diatas, sementara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim 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 dan Pasal 130 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) dengan menunjuk Veni Mustika E.T.O, S.H., M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 November 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya terdapat perubahan, yaitu :

1. Dalam identitas Penggugat semula Pekerjaan **Wirswasta** menjadi **Pensiunan** dan Tempat tinggal Penggugat RT 01 **RW 02** menjadi RT 01 **RW 01** ;

2. Dalam posita angka 2 sebelumnya ;

Bahwa dari hasil perkawinan antara Mas'amah dengan Munsyarif mempunyai 5 (lima) orang anak yang bernama ;

2.1. **Badrun** (telah meninggal dunia) dan mempunyai istri yang bernama Roudloh (Turut Tergugat I) ;

2.2. Abu Badri (Turut Tergugat II) ;

2.3. Sulaiman Zen Nur (Penggugat) ;

2.4. H. Ali Muhsan (telah meninggal dunia) ;

2.5. Nasuka Syarif Hasan (telah meninggal dunia) dan mempunyai istri yang bernama Anis Zakiyah (Tergugat I) ;

Menjadi :

Bahwa dari hasil perkawinan antara Mas'amah dengan Munsyarif mempunyai 5 (lima) orang anak yang bernama ;

2.1. **Bachrun** (telah meninggal dunia) dan mempunyai istri yang bernama Roudloh (Turut Tergugat I) ;

2.2. Abu Badri (Turut Tergugat II) ;

2.3. Sulaiman Zen Nur (Penggugat) ;

2.4. H. Ali Muhsan (telah meninggal dunia) ;

2.5. Nasuka Syarif Hasan (telah meninggal dunia) dan mempunyai istri yang bernama Anis Zakiyah (Tergugat I) ;

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

I. DALAM EKSEPSI ;

---

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Gugatan premature ;

Bahwa sampai gugatan ini diajukan di muka persidangan, tidak pernah terjadi peralihan hak obyek sengketa dan i Pewaris kepada Tergugat 2 dan atau Tergugat 3, dan khusus untuk jual beli tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, namun sampai saat ini nama Tergugat 2 atau pun nama Tergugat 3 tidak pernah tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pemilik obyek sengketa, sehingga jika Penggugat menuntut Para Tergugat untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat atau pun kepada ahli warisnya adalah tidak benar dan oleh karena tidak ada peralihan hak dan pemilik hak obyek sengketa masih atas nama pewaris maka gugatan Penggugat belum waktunya untuk diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jepara ;

## Gugatan Kurang pihak ;

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak sempurna oleh karena tidak diikuti sertakannya/ ditarik sebagai pihak Tergugat atau minimal sebagai pihak Turut Tergugat pihak yang berkepentingan dan pihak yang tidak diikuti sertakannya sebagai Tergugat atau Turut Tergugat adalah sebagai berikut :

Lurah / Petinggi Desa Jebol

Bahwa Lurah Petinggi Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara adalah pihak yang ikut serta terlibat dalam Proses Pengikatan jual beli obyek sengketa, Lurah Desa Jebol adalah pihak yang berperan penting dalam proses pengikatan jual beli obyek sengketa oleh karena itu Lurah Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara harus ditarik atau diikuti sertakan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya - tidaknya diikuti sertakan sebagai pihak Turut Tergugat ;

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas tersebut maka mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Mohon agar segala hal yang telah diuraikan dalam bab eksepsi dianggap termuat lagi dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan, Bahwa Tergugat I menolak semua dalil dan dalih gugatan Penggugat kecuali terhadap hal hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat I akan menjabarkan bantahan sebagaimana berikut :

1. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat angka 3, karena yang benar adalah Almarhumah Mas'amah dan Almarhum Munsyarif tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pernah memiliki sebidang tanah yang tercatat dalam SMH No.22 atas nama Mas'amah binti Sarbini seluas 5.254 m<sup>2</sup> ;

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 4, angka 5 dan angka 6 tidak benar karena yang benar adalah sebagai berikut :

Bahwa salah satu harta warisan peninggalan Almarhumah Mas'amah Binti Sarbini adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara tercatat dalam Sertipikat (tanda bukti hak) hak milik nomor 22, luas 5.254 Meter persegi yang mana sertipikat hak milik tersebut dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dengan batas tanah sebelah utara milik Mas'adi, sebelah timur adalah tanah bengkok Desa, Sebelah selatan adalah jalan dan batas tanah sebelah Barat adalah jalan ;

Bahwa Mas'amah Binti Sarbini mempunyai lima orang anak dan setelah Mas'amah binti Sarbini meninggal dunia para ahli waris bersepakat membagi harta warisan tersebut dengan masing – masing ahli waris mendapat seperlima bagian ;

Bahwa benar Nasukha Syarif Hasan (Almarhum)/suami Tergugat I menguasai harta warisan Pewaris namun yang dikuasai hanya empat per lima bagian saja karena yang seperlima bagian adalah milik Penggugat dan telah dikuasai oleh Penggugat sendiri ;

Bahwa Suami Tergugat I menguasai empat per lima bagian memiliki dasar dan alasan yang jelas yaitu : tiga per lima bagian yang merupakan milik dari ahli waris yang lain telah dibeli oleh suami Tergugat saat itu, dan pembayarannya ada yang berupa uang ada juga yang dibayar dengan tanah juga, dan sampai sekarang tidak ada masalah dan tidak pernah ada tuntutan apa pun dari ketiga ahli waris yang lain ;

Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jepara adalah sangat aneh karena bagian harta warisan yang menjadi milik Penggugat sama sekali tidak pernah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I ;

Bahwa kemudian Tergugat saat itu menjual bagian harta warisan yang menjadi hak dari Almarhum suaminya adalah wajar karena pada waktu suami Tergugat meninggal dunia, Tergugat I tidak bekerja dan tidak ada yang menghidupi Tergugat I dan tindakan Tergugat I menjual bagian harta warisan milik suaminya disetujui oleh para ahli waris yang lain, lagi pula perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Para Turut Tergugat merupakan proses awal terjadinya jual beli tanah sedangkan tahap tahap yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah harus mengikuti

---

Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aturan yang berlaku dan salah satunya adalah jual beli tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I hanyalah pengikatan jual beli tanah ;

Bahwa antar perbuatan hukum Pengikatan jual beli tanah dan perbuatan hukum jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berbeda sehingga konsekuensi hukumnya pun berbeda pula namun Penggugat menyamakan perbuatan hukum ikatan jual beli tanah dengan perbuatan hukum jual beli tanah ;

Dalil gugatan penggugat dengan tegas ditolak;

**3.** Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 7 tidak benar dengan penjelasan sebagai berikut :

Bahwa harta warisan milik pewaris Mas'amah binti Sarbini telah dibagi waris hal itu terbukti dengan bagian harta warisan yang telah dikuasai oleh Penggugat luasnya 1.058 Meter persegi ;

Bahwa luas tanah 1.058 meter persegi merupakan bagian dari bidang tanah harta warisan luas 5.254 meter persegi dan bidang tanah dengan luas 5.254 meter persegi tercatat dalam sertifikat tanda bukti hak) hak milik nomor 22, berdasarkan surat ukur nomor 1284 / 1979 luasnya adalah 5.254 Meter Persegi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, dan luasan tanah yang dikuasai oleh Penggugat merupakan kesepakatan para ahli waris Mas'amah binti Sarbini ;

**4.** Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 8 tidak benar karena yang benar adalah sebagai berikut :

Bahwa Penggugat mengada – ada dengan mengaku tidak diberitahu dan tidak ijin Penggugat atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I ;

Adalah hal yang tidak mungkin jika Pengikatan jual beli yang dibuat oleh Petinggi Desa Jebol tanpa pemberitahuan kepada Penggugat karena pada waktu sebelum dilakukan pengikatan jual beli maka dilakukan lebih dulu pengukuran tanah dengan menetapkan batas – batas tanah yang menjadi obyek pengikatan jual beli, yang mana pada saat pengukuran dan penetapan batas – batas tanahnya dihadiri juga oleh Penggugat bahkan Penggugat juga melakukan pengukuran sendiri dan dari penetapan batas dan luas obyek pengikatan disepakati wujudnya seperti yang sekarang ini, yaitu Penggugat menguasai bagian seperlima yang menjadi bagian warisannya ;

**5.** Bahwa dalil gugatan angka 9 dan dalil gugatan angka 10 tidak benar ;

Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum ;

---

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I pada saat sebelum melakukan pengikatan jual beli telah berkonsultasi dengan Petinggi Desa Jebol dan oleh Petinggi dinyatakan bisa dilakukan pengikatan jual beli, jika saja saat itu Petinggi Desa Jebol melarang Tergugat I melakukan pengikatan jual beli maka Tergugat I tidak mungkin melakukannya ;

Bahwa oleh karena Petinggi Desa Jebol sanggup membuat akta pengikatan jual beli tanah obyek sengketa dan disahkan pula oleh Petinggi maka pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Para Turut Tergugat adalah sah ;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 11 dan angka 12 tidak benar, karena yang benar adalah sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang undang Hukum Perdata maka kesepakatan pengikatan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I, Para Turut Tergugat dengan Tergugat 2, Tergugat 3 adalah sah, tidak bisa dibatalkan secara sepihak apalagi pihak lain ;

7. Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menerima jawaban Para Tergugat dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI ;**

- 1) Menerima eksepsi Tergugat I ;
- 2) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak bisa diterima ;

**II. DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Menerima jawaban Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut ;

**I. DALAM EKSEPSI ;**

1. Gugatan kabur (*obscur libel*) ;

---

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Surat gugatan Penggugat tidak sempurna dan terjadi pertentangan antara petitum gugatan dan posita gugatan ;

Bahwa pertentangan tersebut terlihat dari Petitum surat gugatan Penggugat angka 2 yang meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal dalam Posita gugatan surat gugatan Penggugat, Penggugat tidak pernah merinci secara jelas hal apa yang telah dilanggar Para Tergugat. Bahwa suatu perbuatan diklasifikasi sebagai perbuatan melawan hukum harus memiliki unsur-unsur perbuatan melawan hukum akan tetapi Penggugat gagal menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut ;

b. Bahwa ketidak jelasan gugatan Penggugat tampak juga dari Petitum surat gugatan angka 3 yang meminta agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara membatalkan jual beli obyek sengketa namun Penggugat tidak menguraikan dengan benar jual beli yang dimintakan batal dalam hal yang bagaimana, karena secara khusus perihal tentang jual beli tanah diatur dalam peraturan tersendiri dan pejabat-pejabatnya pun telah diatur lagi pula khusus untuk masalah pertanahan proses jual belinya tertuang dalam suatu bentuk akta otentik, namun Penggugat tidak menyebutkan akta otentik tersebut, Penggugat tidak menguraikan secara benar dan jelas. Sehingga gugatan Penggugat kabur ;

c. Terjadi pertentangan antar petitum gugatan, hal tersebut terlihat dalam petitum gugatan angka 3 dan petitum gugatan angka 4. Pertentangan tersebut terlihat sebagai berikut :

Petitum gugatan angka 3 tertulis sebagai berikut : " Menyatakan jual beli tanah SHM No.\_22 atas nama Masamah .....dan seterusnya " ;

Petitum gugatan angka 4 tertulis sebagai berikut : " Menghukum Para Tergugat untuk segera mengembalikan tanah obyek sengketa SMH No.22\_ atas nama Mas' amah... .....Dan seterusnya" ;

Bahwa tanah SHM 22 dan tanah SMH 22 adalah dua hal yang berbeda, lagi pula Penggugat tidak pernah menjelaskan makna atau arti dari SHM atau pun SMH, lagipula tidak ada penjelasan dalam posita gugatan yang menjelaskan dengan rinci apa yang dimaksud dari tanah SHM 22 dan obyek sengketa SMH 22, makna dari adanya dua pernyataan tentang obyek tanah tersebut berarti ada dua obyek tanah yang berbeda, sehingga dengan demikian surat gugatan Penggugat tidak sempurna dan tidak jelas alias kabur (obscur libel) ;

d. Gugatan prematur ;

Bahwa sampai gugatan ini diajukan di muka persidangan, tidak pernah

---

Halaman 11 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi peralihan hak dari Pewaris kepada Tergugat 2 dan atau Tergugat 3, dan khusus untuk jual beli tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, namun sampai saat ini nama Tergugat 2 atau pun nama Tergugat 3 tidak pernah tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pemilik obyek sengketa, sehingga jika Penggugat menuntut Para Tergugat untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat atau pun kepada ahli warisnya adalah tidak benar dan oleh karena tidak ada peralihan hak dan pemilik hak obyek sengketa masih atas nama pewaris maka gugatan Penggugat belum waktunya untuk diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jepara ;

## 2. Gugatan Kurang pihak ;

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak sempurna oleh karena tidak diikuti sertakannya/ditarik sebagai pihak Tergugat atau minimal sebagai pihak Turut Tergugat pihak – pihak yang berkepentingan dan pihak yang tidak diikuti sertakannya sebagai Tergugat atau Turut Tergugat adalah sebagai berikut :

### A. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara ;

Bahwa sebagai institusi resmi yang mengurus masalah pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, seharusnya ikut digugat sebagai Tergugat atau setidaknya – tidaknya sebagai Turut Tergugat agar duduk perkara yang sebenarnya dapat diketahui dengan jelas dan agar tidak terjadi kesemrawutan/ketidak jelasan obyek sengketa di masa depan ;

### B. Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Jepara ;

Bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi jika sudah membayar pajak, dengan demikian Kantor Pelayanan Pajak adalah pihak yang ikut serta membantu beralihnya hak dan Pemilik tanah kepada Para Tergugat maka Kantor Pelayanan Pajak wajib ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya – tidaknya sebagai Turut Tergugat agar duduk perkara yang sebenarnya dapat diketahui dengan jelas ;

### C. Lurah/Petinggi Desa Jebol ;

Bahwa Lurah/Petinggi Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara adalah pihak yang ikut serta terlibat dalam Proses jual beli obyek sengketa, Lurah Desa Jebol adalah pihak yang berperan penting dalam proses jual beli obyek sengketa oleh karena itu Lurah Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara harus ditarik atau diikuti sertakan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya – tidaknya diikuti sertakan sebagai pihak Turut Tergugat ;

---

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas tersebut maka mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA ;

Mohon agar segala hal yang telah diuraikan dalam bab eksepsi dianggap termuat lagi dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan, Bahwa Para Tergugat menolak semua dalil dan dalih gugatan Penggugat kecuali terhadap hal hal yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat dan Para Tergugat akan menjabarkan bantahan sebagaimana berikut :

1. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat angka 3, karena yang benar adalah Almarhumah Mas'ainah dan Almarhum Munsyarif tidak pernah memiliki sebidang tanah yang tercatat dalam SMH No.22 atas nama Mas'amah binti Sarbini seluas 5.254 m<sup>2</sup> ;

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 6 kabur alias tidak jelas dengan penjelasan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat mengalami kebingungan dengan membedakan pihak yang menjual tanah dengan pihak yang menandatangani jual beli tanah, penggugat juga tidak menjelaskan penandatanganan jual beli tersebut dilakukan pada selembar kertas yang disebut akta atau bukan akta, lagipula tidak diketahui akta jual beli tersebut otentik atau akta di bawah tangan, karena berdasarkan aturan yang ada khusus untuk jual beli tanah harus termat dalam akta otentik sehingga dengan demikian dalil gugatan angka 6 wajib ditolak ;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 7 dan angka 8 tidak benar karena yang benar adalah sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 22 Februari tahun 2002 Tergugat 2 melakukan perbuatan hukum pengikatan jual beli sebidang tanah darat luas 4.196 Meter persegi (4196 M<sup>2</sup>) dan bidang tanah darat tersebut terletak di Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara dengan batas tanah sebelah utara adalah tanah milik Mas'adi, batas sebelah timur adalah tanah milik bengkok Desa, batas tanah sebelah selatan adalah Jalan Desa, batas tanah sebelah barat adalah Jalan umum dan bidang tanah darat yang dimaksud tersebut telah bersertipikat dan merupakan sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, dan tercatat sertipikat tersebut nomor 22 dan berdasarkan surat ukur nomor 1284 / 1979 luasnya adalah 5.254 Meter Persegi ;

---

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Para Tergugat hanya melakukan ikatan jual beli untuk luas tanah 4.196 Meter Persegi sedangkan sisa tanah luas 1.058 Meter persegi tidak dilakukan ikatan jual beli karena sisa tanah tersebut adalah milik dari Penggugat ;

Bahwa ikatan jual beli dilakukan antara Para Tergugat dengan Tergugat I dan Para Turut Tergugat dengan disaksikan dan diketahui oleh Penggugat dan saat itu Para Tergugat membayar sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) kepada Tergugat I dan Para Turut Tergugat ;

Bahwa Pengikatan jual beli antara Para Tergugat dengan Tergugat I dan Para Turut Tergugat diketahui dan disahkan oleh Petinggi/Lurah Desa Jebol dan Tertuang dalam surat pernyataan pengikatan jual beli tanah tanggal 22 Februari tahun 2002 yang dibuat oleh Petinggi/Lurah Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara ;

Bahwa oleh karena pengikatan jual beli tersebut telah diketahui dan disetujui oleh para ahli waris Mas'amah binti Sarbini maka sudah menjadi kewajiban para ahli waris Mas' amah binti Sarbini untuk membantu pengurusan peralihan hak obyek sengketa, terutama Penggugat wajib membantu proses peralihan hak obyek sengketa dan bukannya malah menggugat Para Tergugat dan sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat angka 7 dan angka 8 ditolak ;

4. Bahwa dalil gugatan angka 9 dan dalil gugatan angka 10 tidak benar, karena yang benar adalah Para Tergugat tidak melakukan jual beli obyek sengketa akan tetapi Para Tergugat melakukan pengikatan jual beli, oleh karena di dalam obyek sengketa terdapat bagian bidang tanah yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Penggugat dan lagi pula sangat aneh dan tidak berlandaskan hukum jika Penggugat meminta Majelis Hakim memerintahkan Para Tergugat menyerahkan SHM 22, karena Para Tergugat tidak menguasai atau menyimpan SHM 22 ;

Bahwa Para Tergugat berdasarkan akta Pengikatan jual beli yang dibuat oleh Petinggi Desa jebol tanggal 22 Februari 2002 adalah sah dan meyakinkan untuk menguasai dan menggarap serta mengelola obyek sengketa, sehingga berdasarkan alasan alasan tersebut maka dalil gugatan angka 9 dan 10 dengan tegas ditolak ;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 11 dan angka 12 tidak benar, karena yang benar adalah sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan surat pemyataan pengikatan jual beli yang dibuat oleh Petinggi/Lurah Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara Para Tergugat sudah sah dan tidak cacat hukum untuk menguasai atau pun

---

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengelola obyek sengketa, dan lagi pula sejak Para Tergugat melakukan ikatan jual beli dengan Tergugat I dan Para Turut Tergugat hingga sampai saat ini belum pernah ada sanggahan, teguran atau pun tuntutan ganti kerugian atau pun tuntutan pengembalian obyek sengketa kepada para ahli waris Mas'amah binti Sarbini dan hal tersebut telah berjalan lebih kurang 16 tahun, sehingga sangat aneh jika Penggugat meminta ganti kerugian kepada Para Tergugat ;

6. Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menerima jawaban Para Tergugat dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas maka Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut

## I. DALAM EKSEPSI ;

- 1) Menerima eksepsi Para Tergugat ;
- 2) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak bisa diterima ;

## II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menerima jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat I mengajukan Jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa benar Turut Tergugat I adalah istri dari Bachrun Alm salah satu ahli waris dari Alm.Ibu Masamah dari 5 (lima) bersaudara hasil perkawinannya dengan Bp.Munsyarif Alm ;
2. Bahwa benar Alm.Ibu Masamah memiliki peninggalan berupa sebidang tanah yang terletak di Desa jebol seluas kurang lebih 5.254 m2 yang belum dibagi waris ;
3. Bahwa terhadap tanah tersebut Turut Tergugat I tidak pernah merasa diajak berunding untuk melakukan pembagian waris, karena sejak dahulu tanah tersebut dikuasai oleh saudara kandung suami Turut Tergugat I yang bernama Nasukha syarif Hasan. Aim (suami Tergugat I), hingga sekarang Turut Tergugat I tidak pernah merasakan hasil dari tanah

---

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

peninggalan tersebut ;

4. Bahwa Turut Tergugat I belum pernah merasa menandatangani jual beli tanah peninggalan Alm.Ibu Masamah yang terletak di Desa Jebol tersebut, dan setahu Turut Tergugat I setelah Nasukha syarif Hasan meninggal tanah tersebut dijual oleh istrinya yang bernama Anis Zakiyah (Tergugat I) ;

5. Bahwa Turut Tergugat I tidak tahu berapa nominal penjualan tanah tersebut dan Turut Tergugat I juga tidak pernah merasakan hasil dari penjualan tanah peninggalan Ibu. Masamah ;

Demikian uraian jawaban yang dapat Turut Tergugat I sampaikan, untuk itu Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus yang seadil – adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat II mengajukan Jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa benar Turut Tergugat II adalah salah satu ahli waris dari Alm.Ibu Masamah dari 5 (lima) bersaudara hasil perkawinannya dengan Bp.Munsyarif Alm ;

2. Bahwa benar Alm.Ibu Masamah memiliki peninggalan berupa sebidang tanah yang terletak di Desa jebol seluas kurang lebih 5.254 m<sup>2</sup> ;

3. Bahwa terhadap tanah tersebut Turut Tergugat II tidak pernah merasa diajak berunding untuk melakukan pembagian waris, karena sejak dahulu tanah tersebut dikuasai oleh saudara kandung Turut Tergugat II yang bernama Nasukha syarif Hasan. Alm (suami Tergugat I), hingga sekarang Turut Tergugat II tidak pernah merasakan hasil dari tanah peninggalan tersebut ;

4. Bahwa Turut Tergugat II belum pernah merasa datang ke Balai Desa Jebol untuk melakukan tanda tangan jual beli tanah peninggalan Alm.Ibu Masamah yang terletak di Desa Jebol tersebut, dan setahu Turut Tergugat II setelah Nasukha syarif Hasan meninggal tanah tersebut dijual oleh istrinya yang bernama Anis Zakiyah (Tergugat I) ;

5. Bahwa Turut Tergugat II tidak tahu berapa nominal penjualan tanah tersebut dan Turut Tergugat II juga tidak pernah merasakan hasil dari penjualan tanah peninggalan ibu. Masamah ;

Demikian uraian jawaban yang dapat Turut Tergugat II sampaikan, untuk itu Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus yang seadil – adilnya ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan

---

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Replik tanggal 17 Desember 2018 selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik tanggal 2 Januari 2019, dimana untuk mempersingkat uraian putusan ini maka baik Replik Penggugat maupun Duplik para Tergugat tersebut dianggap telah termuat dan terbaca dalam uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam Dupliknya telah mengajukan eksepsi kewenangan absolut ;

Menimbang, bahwa eksepsi kewenangan absolut dari Tergugat II dan Tergugat III telah diputus dalam putusan sela pada persidangan tanggal 16 Januari 2019, yang amarnya berbunyi ;

1. Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai kewenangan mengadili absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jepara berwenang memeriksa dan mengadili perkara dengan Register Perkara Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa. ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ;
4. Menetapkan biaya perkara ditanggungkan hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil – dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat dipersidangan berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3320040303430001 atas nama Sulaiman Zen Nur, selanjutnya diberi tanda.....P – 1 ;
2. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mayong Lor, selanjutnya diberi tanda.....P – 2 ;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 22 Desa Jebol Kecamatan Mayong, selanjutnya diberi tanda.....P – 3 ;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Pebruari 2002, selanjutnya diberi tanda.....P – 4 ;
5. Fotocopy Surat Keterangan Kematian No. 474.3.12/MYL/I/2019 atas nama Munsyarif, selanjutnya diberi tanda.....P – 5 ;
6. Fotocopy Surat Keterangan Kematian No. 474.3.11/MYL/I/2019 atas nama Maslamah, selanjutnya diberi tanda.....P – 6 ;
7. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor : 86/KMT/2013 atas nama Ali Muchsan, selanjutnya diberi tanda.....P – 7 ;
8. Fotocopy Surat Keterangan Kematian No. 474-3/47, selanjutnya diberi tanda.....P – 8 ;

---

Halaman 17 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Surat Kematian No. 04/01/96 atas nama Nasuka Syarif Hasan, selanjutnya diberi tanda.....P – 9 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti P – 3, P – 4, P – 7, P – 8 dan P – 9 adalah fotocopy dari fotocopy dimana aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas Penggugat untuk memperkuat dalil – dalil gugatannya juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agamanya masing – masing, yaitu saksi Munasir, saksi Khasan Busro dan saksi Muhammad Rifa'i ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk meneguhkan bantahannya telah mengajukan bukti surat dipersidangan berupa ;

1. Fotocopy Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 22 Pebruari 2002, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.II, T.III – 1 ;
2. Fotocopy Surat Keterangan/Pengantar Nomor : 100/09/I/2019 dikeluarkan Petinggi Jebol Kecamatan Mayong, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.II, T.III – 2 ;
3. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 311/08/I/19 dikeluarkan Petinggi Jebol Kecamatan Mayong tanggal 19 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.II, T.III – 3 ;
4. Fotocopy Surat Keterangan Waris tanggal 22 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.II, T.III – 4 ;
5. Fotocopy para ahli waris dari almarhum Bapak Nasucha Syarif Hasan, tanggal 20 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.II, T.III – 5 ;
6. Fotocopy Surat Keterangan Kematian No. 4743/04/MYL/I/2019, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.II, T.III – 6 ;
7. Fotocopy Peta Blok Desa Jebol Tahun 2006, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.II, T.III – 7 ;
8. Fotocopy Daftar Himpunan Ketetapan Pajak & Pembayaran Buku 1, 2, 3 Tahun 2017 Kelurahan Jebol, selanjutnya diberi tanda....T.I, T.II, T.III – 8;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T.I, T.II, T.III – 7 dan T.I, T.II, T.III – 8 adalah fotocopy dari fotocopy dimana aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil – dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan 6 (enam) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agamanya masing – masing, yaitu saksi A Riduwan, Wahyudi, Sungkono, Abdul Khodir, Suwarso dan Saiful Huda ;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada persidangan tanggal 22 Februari 2019 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya masing – masing pada persidangan tanggal 20 Maret 2019 ;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI ;

#### Eksepsi Tergugat I ;

1.-----

#### Eksepsi Gugatan Prematur ;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan eksepsi tentang gugatan Prematur dengan alasan bahwa sampai gugatan ini diajukan di muka persidangan, tidak pernah terjadi peralihan hak obyek sengketa dari Pewaris kepada Tergugat II dan atau Tergugat III, dan khusus untuk jual beli tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, namun sampai saat ini nama Tergugat II atau pun nama Tergugat III tidak pernah tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pemilik obyek sengketa, sehingga jika Penggugat menuntut Para Tergugat untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat atau pun kepada ahli warisnya adalah tidak benar dan oleh karena tidak ada peralihan hak dan pemilik hak obyek sengketa masih atas nama pewaris maka gugatan Penggugat belum waktunya untuk diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jepara ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan dengan adanya Surat Pernyataan Pengikatan

---

Halaman 19 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Tanah tertanggal 22 Pebruari 2002 antara Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (sebagai pihak pertama) dengan Tergugat II dan Tergugat III (sebagai pihak kedua) membuktikan telah terjadi perbuatan hukum, sehingga apabila dalam perbuatan hukum tersebut ada ketentuan – ketentuan yang dilanggar, maka perbuatan tersebut dapat dianggap suatu perbuatan melawan hukum, dengan demikian sangatlah tidak beralasan jika Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat prematur ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tegugat I dan sangkalan Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat belum waktunya untuk diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jepara, hal tersebut masih harus dilihat dan dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara karena untuk mengetahui apakah ada atau tidak peralihan hak dan pemilik hak obyek sengketa atas perjanjian jual beli tanah dalam perkara aquo masih harus dibuktikan oleh para pihak, sehingga eksepsi gugatan *prematur*, yaitu gugatan Penggugat belum waktunya untuk diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jepara ditolak ;

2.-----

Eksepsi gugatan kurang pihak ;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan eksepsi tentang gugatan kurang pihak, dengan alasan gugatan Penggugat tidak sempurna karena tidak diikuti sertakannya/ditarik sebagai pihak Tergugat atau minimal sebagai pihak Turut Tergugat pihak yang berkepentingan yaitu Petinggi (Lurah) Desa Jebol, karena Petinggi Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara adalah pihak yang ikut serta terlibat dalam proses pengikatan jual beli obyek sengketa, Petinggi Desa Jebol berperan penting dalam proses pemgikatan jual beli obyek sengketa oleh karena itu Petinggi Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara harus ditarik atau diikuti sertakan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya - tidaknya diikuti sertakan sebagai pihak Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan pernyataan Tergugat I tidak mendasar, dimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072.K/Sip/1982 menegaskan “gugatan cukup ditujukan kepada yang secara felteljik menguasai barang – barang sengketa”, maka gugatan Penggugat hanya ditujukan kepada pihak – pihak yang dianggap telah melanggar hak dari Penggugat ;

---

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tegugat I dan sangkalan Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa mengenai siapa – siapa yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat merupakan hak dari Penggugat sepanjang menurut Penggugat pihak tersebut mempunyai hubungan hukum dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat, selain itu Petinggi (Lurah) Desa Jebol karena jabatan yang diembannya ternyata dalam persidangan perkara aquo telah didengar keterangannya sebagai saksi, dengan demikian eksepsi gugatan kurang pihak ditolak ;

## **Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ;**

### **1. Gugatan kabur (*obscuur libel*) ;**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas gugatan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*), dengan alasan surat gugatan Penggugat tidak sempurna dan terjadi pertentangan antara petitum gugatan dan posita gugatan. Pertentangan tersebut terlihat dari Petitum surat gugatan Penggugat angka – 2 yang meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal dalam Posita gugatan surat gugatan Penggugat, Penggugat tidak pernah merinci secara jelas hal apa yang telah dilanggar Para Tergugat. Ketidakjelasan gugatan Penggugat tampak juga dari Petitum surat gugatan angka – 3 yang meminta agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara membatalkan jual beli obyek sengketa namun Penggugat tidak menguraikan dengan benar jual beli yang dimintakan batal dalam hal yang bagaimana, karena secara khusus perihal tentang jual beli tanah diatur dalam peraturan tersendiri dan pejabat – pejabat pun telah diatur lagi pula khusus untuk masalah pertanahan proses jual belinya tertuang dalam suatu bentuk akta otentik, namun Penggugat tidak menyebutkan akta otentik tersebut, Penggugat tidak menguraikan secara benar dan jelas. Sehingga gugatan Penggugat kabur. Terjadi pertentangan antar petitum gugatan tersebut terlihat dalam petitum gugatan angka – 3 dan petitum angka – 4. Tanah SHM 22 dan tanah SMH 22 adalah dua hal yang berbeda, lagi pula Penggugat tidak pernah menjelaskan makna atau arti dari SHM atau pun SMH, lagipula tidak ada penjelasan dalam posita gugatan yang menjelaskan dengan rinci apa yang dimaksud dari tanah SHM 22 dan obyek sengketa SMH 22, makna dari adanya dua pernyataan tentang obyek tanah tersebut berarti ada dua obyek tanah yang berbeda, sehingga dengan demikian surat gugatan Penggugat tidak sempurna dan tidak jelas alias kabur. Sampai gugatan ini diajukan di muka

---

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, tidak pernah terjadi peralihan hak dari Pewaris kepada Tergugat II dan atau Tergugat III, dan khusus untuk jual beli tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, namun sampai saat ini nama Tergugat II atau pun nama Tergugat III tidak pernah tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pemilik obyek sengketa, sehingga jika Penggugat menuntut Para Tergugat untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat atau pun kepada ahli warisnya adalah tidak benar dan oleh karena tidak ada peralihan hak dan pemilik hak obyek sengketa masih atas nama pewaris maka gugatan Penggugat belum waktunya untuk diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jepara ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat dalam repliknya telah membantah dengan alasan gugatan Penggugat telah memuat hal – hal yang ditentukan dalam Pasal 8 Rv, karena telah memuat identitas para pihak secara jelas, dalil – dalil yang kongkrit tentang hubungan hukum (fundamentum petendi/posita). Terkait penulisan SHM No. 22 dengan SMH.22 hal tersebut hanya salah ketik, namun maksud dan tujuan Penggugat adalah sama. Dengan adanya Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah tertanggal 22 Pebruari 2002 antara Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (sebagai pihak pertama) dengan Tergugat II dan Tergugat III (sebagai pihak kedua) membuktikan telah terjadi adanya perbuatan hukum sehingga apabila dalam perbuatan hukum tersebut ada ketentuan – ketentuan yang dilanggar, maka perbuatan tersebut dapat dianggap suatu perbuatan melawan hukum, dengan demikian sangatlah tidak beralasan jika Tergugat II dan Tergugat III menyatakan gugatan Penggugat prematur ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tegugat II dan Tergugat III serta bantahan Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara aquo adalah sudah jelas, antara posita dengan petitum gugatan telah saling mendukung dan tidak bertentangan. Terkait istilah SHM dengan SMH juga telah diakui sebagai kesalahan ketik, sehingga tidak perlu diprmasalahkan lagi. Sementara mengenai materi perjanjian jual beli tanah dimaksud dapat dibatalkan atau tidak, serta apakah telah ada peralihan hak atau belum atas obyek sengketa, hal tersebut masih harus dibuktikan para pihak dan telah masuk ranah pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama pokok perkara. Dengan demikian eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) ditolak ;

## 2. Gugatan Kurang pihak ;

---

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III menyatakan gugatan tidak sempurna dengan alasan gugatan Penggugat tidak sempurna karena tidak diikutsertakannya/ditarik sebagai pihak Tergugat atau minimal sebagai pihak Turut Tergugat yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Jepara dan Lurah/Petinggi Desa Jebol;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membantah eksepsi tersebut dimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072.K/Sip/1982 menegaskan “gugatan cukup ditujukan kepada yang secara feltelijk menguasai barang – barang sengketa”, maka gugatan Penggugat hanya ditujukan kepada pihak – pihak yang dianggap telah melanggar hak dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tegugat II dan Tergugat III serta bantahan Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa mengenai siapa – siapa yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat merupakan hak dari Penggugat sepanjang menurut Penggugat pihak tersebut mempunyai hubungan hukum dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat, selain itu Petinggi (Lurah) Desa Jebol karena jabatan yang diembannya ternyata dalam persidangan perkara aquo telah didengar keterangannya sebagai saksi, demikian juga Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara secara kelembagaan juga telah didengar keterangannya dipersidangan, dengan demikian eksepsi gugatan kurang pihak 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 Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga jual beli tanah SHM No. 22 atas nama Mas'amah binti Sarbini pada taggal 22 Pebruari 2002 tidak sah dan atau batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya – tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal – hal ;

- Bahwa benar obyek sengketa adalah tanah yang berada di Desa Jebol Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik No.22 atas nama Mas'amah binti Sarbini seluas 5.254 m2 dengan batas – batas ;
- Sebelah Utara : Tanah Mas'adi ;

---

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

#### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Bengkok  
Desa ;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa ;
- Sebelah Barat : Jalan Desa ;

- Bahwa benar Mas'amah mempunyai 5 (lima) orang anak yaitu Bachrun, Abu Badri (Turut Tergugat II), Sulaiman Zen Nur (Penggugat), H. Ali Muhsan, Nasuka Syarif Hasan ;
- Bahwa benar Mas'amah, Bachrun, H. Ali Muhsan dan Nasuka Syarif Hasan telah meninggal dunia ;
- Bahwa benar Roudloh (Turut Tergugat I) adalah istri dari Bachrun ;
- Bahwa benar Anis Zakiyah (Tergugat I) adalah istri dari Nasuka Syarif Hasan ;
- Bahwa benar Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan Tergugat II dan Tergugat III telah menandatangani Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah peninggalan Mas'amah binti Sarbini yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik No.22 atas nama Mas'amah binti Sarbini seluas 4.196 m2 atau sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No.22 Desa Jebol pada tanggal 22 Pebruari 2002 ;
- Bahwa benar saat ini tanah obyek sengketa yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik No.22 Desa Jebol dikuasai sebagian oleh Penggugat dan sebagian lagi oleh Tergugat III ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai ;

APAKAH PERBUATAN TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III TERMASUK PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEHINGGA JUAL BELI TANAH SHM NO. 22 ATAS NAMA MAS'AMAH BINTI SARBINI PADA TAGGAL 22 PEBRUARI 2002 TIDAK SAH SEHINGGA BATAL DEMI HUKUM? ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat mempunyai dasar hukum atau beralasan maka lebih lanjut Majelis Hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan alat – alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti P – 1 sampai dengan bukti P – 9 dan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi Munasir, saksi Khasan Busro dan saksi Muhammad Rifa'i ;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Munasir pada pokoknya menerangkan tanah obyek sengketa belum pernah dijual dan obyek

---

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sengketa sekarang sebagian dikerjakan Penggugat dan sebagian dikerjakan Tergugat III ;

Menimbang, bahwa Saksi Khasan Busro pada pokoknya menerangkan sekarang yang menguasai tanah tersebut Tergugat III, namun saksi tidak tahu atas dasar apa Tergugat III mengelola tanah tersebut. Saksi belum pernah mendengar Mas'amah membagi tanah tersebut ke anak – anaknya ;

Menimbang, bahwa saksi Muhammad Rifa'i pada pokoknya menerangkan buku tanah dan warkah atas nama Mas'amah dari data yang ada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jepara belum ada peralihan hak. Sertifikat atas nama Mas'amah diukur tahun 1979 dan sampai sekarang tidak diukur lagi ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat T.I, T.II, T.III – 1 sampai dengan T.I, T.II, T.III – 8 dan 6 (enam) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi A Riduwan, Wahyudi, Sungkono, Abdul Khodir, Suwarso dan Saiful Huda ;

Menimbang, bahwa saksi A Riduwan pada pokoknya menerangkan Saksi selaku Carik Desa Jebol membuat surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah Tanggal 22 Pebruari 2002, waktu itu yang datang ke Balai Desa Tergugat I dengan Tergugat III dengan membawa Sertifikat atas nama Mas'amah. Pada saat Tergugat I dan Tergugat III datang ke balai desa hanya Penggugat yang tidak ada tanda tangannya. Tanah Mas'amah belum didibagi dan masih utuh, waktu itu keterangan Tergugat I mengatakan “seperlimanya milik Penggugat, lainnya sudah Tergugat I *torog* (beli) ;

Menimbang, bahwa saksi Wahyudi pada pokoknya menerangkan saksi selaku Perangkat Desa Jebol ikut tanda tangan dalam Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 20 Februari 2002 sebagai saksi. Tanah tersebut milik Mas'amah, Penggugat tidak mau tanda tangan dalam surat tersebut. Penjual adalah Tergugat I dan pembelinya Tergugat III dengan harga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa saksi Sungkono pada pokoknya menerangkan ikut tanda tangan dalam Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai saksi. Saksi yang menawarkan tanah tersebut kepada Tergugat III, namun saksi hanya *berembug* (berbicara) dengan Tergugat I saja karena menurut Tergugat I tanah milik saudara – saudaranya Penggugat sudah *ditorog* (dibeli) oleh Tergugat I ;

---

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi Abdul Khodir pada pokoknya menerangkan saksi ikut tanda tangan dalam Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai saksi. Yang membuat surat pernyataan ialah Carik dan dicap oleh Petinggi. Penggugat tidak tanda tangan disurat pernyataan karena Penggugat minta pembagian tanah dan tanahnya tidak mau dibeli. Pada waktu membuat surat pernyataan pengikatan jual beli yang datang ke Balai Desa Tergugat I dengan Tergugat III. Pihak Desa sempat menanyakan kenapa tanah Mas'amah dijual, dijawab Tergugat I "Ini sudah persetujuan sama saudara – saudaranya". Penggugat tahu tanah tersebut telah dijual dan tahun 2016 Penggugat datang kerumah saksi minta tolong kepada saksi supaya sertifikat yang dikuasai Tergugat III supaya dipecahkan ;

Menimbang, bahwa saksi Suwarso pada pokoknya menerangkan saksi sebagai Bayan (perangkat desa) pada sekitar tahun 2007/2008 Penggugat minta ukur ulang, kemudian tanah yang milik Penggugat saksi ukur ulang, ternyata ukurannya tepat di bukti pajak jadi tidak ada permasalahan apa – apa. Tergugat III beli tanah dari Tergugat I tahun 2002, karena tanah tersebut dulunya dikuasai suami Tergugat I. Tanah yang digarap Penggugat dan Tergugat III satu lokasi;

Menimbang, bahwa saksi Saiful Huda pada pokoknya menerangkan saksi adalah Petinggi Desa Jebol sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang, pernah melihat kuitansi jual beli yang sudah ada saksi disitu dan stempel kepala desa. Pemerintah Desa telah melakukan cek di SPPT memang tertera Tergugat II dengan Tergugat III, tahun 2018 Penggugat juga pernah minta SPPT atas namanya dan selama ini tidak ada permasalahan. Pada peta blok tanah desa tercatat nama Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat. Sejak saksi menjabat tahun 2014 di SPPT sudah Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat, namun sertifikatnya masih nama Mas'amah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat – alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Petitum Gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh para Tergugat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 163 *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) yang menyatakan "*barang siapa, 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 itu atau adanya kejadian itu*" maka kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan

---

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran akan dalil – dalil gugatannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi rata dan adil bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada intinya adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa 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 terhadap petitum angka – 3 menyatakan jual beli tanah SHM No. 22 atas nama Mas'amah binti Sarbini pada tanggal 22 Pebruari 2002 tidak sah dan atau batal demi hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan "*jual – beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan*" ;

Menimbang, bahwa kewajiban yang diimban oleh penjual diatur dalam Pasal 1473 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyebutkan "*penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan diri, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya*" selanjutnya Pasal 1474 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengatur "*penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya*" sementara Pasal 1475 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan "*penyerahan ialah pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan hak milik si pembeli*" ;

Menimbang, bahwa Pembeli mempunyai kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan "*kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan*" ;

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

---

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pembayaran harga diserahkan kepada penjual (asas konkret/ril/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 suatu perjanjian secara umum dianggap sah apabila memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal ;

Menimbang, bahwa syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subyektif dimana apabila salah satu syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Syarat suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal merupakan syarat obyektif dimana apabila salah satu syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa syarat pertama yang mensyaratkan adanya kesepakatan sebagai salah satu syarat keabsahan perjanjian mengandung pengertian, para pihak saling menyatakan kehendak masing – masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak lain. Pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal – hal yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak, dimana kesepakatan ini dibentuk oleh 2 (dua) unsur yaitu unsur penawaran dan penerimaan ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud kecakapan adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri, mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diukur dengan standar untuk person (pribadi) diukur dari usia kedewasaan (*meerderjarig*) dan untuk badan hukum (*rechtspersoon*) diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*) ;

---

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa suatu hal atau obyek tertentu (*een bepaald onderwerp*) adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan – pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan – pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum) ;

Menimbang, bahwa mengenai unsur hal tertentu atau obyek tertentu dapat dirujuk dari substansi Pasal 1332 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan “*hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian*”, Pasal 1333 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan “*suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung*” ;

Menimbang, bahwa tentang kausa yang halal Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tidak menjelaskan pengertian kausa yang halal (*orzaak*) namun didalam Pasal 1337 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata disebutkan kausa yang terlarang, dimana suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Meskipun undang – undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab yang halal atau kausa yang halal, namun yang dimaksud disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan (*causa finalis*), yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan perjanjian. Dalam perjanjian jual beli tujuan para pihak dalam menutup perjanjian adalah pembayaran harga barang oleh pembeli dan pengalihan kepemilikan barang oleh penjual ;

Menimbang, bahwa konstruksi hukum yang terbangun dalam perkara aquo adalah jual beli tanah antara Tergugat I sebagai penjual dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembeli dimana tanah yang dijual Tergugat I adalah sebagian dari tanah yang dikenal sebagai sertifikat hak milik (SHM) No.22 Desa Jebol atas nama pemegang hak Mas'amah binti Sarbini yang notabene adalah mertua Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari posita angka – 2 Penggugat menyatakan dari hasil perkawinan antara Mas'amah dengan Munsyarif mempunyai 5 (lima) orang anak yang bernama Bachrun, Abu Badri (Turut Tergugat II), Sulaiman Zen Nur (Penggugat), H. Ali Muhsan dan Nasuka Syarif Hasan ;

---

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dari bukti P – 6 terlihat pada hari Jumat Pon tanggal 10 Agustus 2001 telah meninggal dunia Mas'amah karena usia lanjut (80 (delapan puluh) tahun) ;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 5 tercatat pada hari Minggu tanggal 1 Agustus 1976 telah meninggal dunia Munsyarif karena usia lanjut (75 (tujuh puluh lima) tahun) ;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 2 berupa Surat Keterangan Ahli Waris, ternyata ahli waris dari almarhumah Mas'amah hasil pernikahan dengan Munsyarif adalah Bachrun, Abu Badri (Turut Tergugat II), Sulaiman Zen Nur (Penggugat), Ali Muchsan dan Nasuka Syarif Hasan ;

Menimbang, bahwa dengan meninggalnya Mas'amah maka tanah peninggalan Mas'amah yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 22 Desa Jebol menjadi hak ahli waris dari Mas'amah yaitu Bachrun, Abu Badri (Turut Tergugat II), Sulaiman Zen Nur (Penggugat), H. Ali Muhsan dan Nasuka Syarif Hasan ;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 1 terlihat Penggugat tinggal di Desa Mayong Lor RT 001 RW 001 Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara ;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 7 tercatat di Kudus pada tanggal 25 September 2013 telah meninggal dunia Ali Muchsan ;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 8 terlihat pada tanggal 24 Juli 1993 telah meninggal dunia Bachrun ;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 9 dan T.I, T.II, T.III – 6 terlihat pada hari Senin Pon tanggal 12 Juni 1996 telah meninggal dunia Nasuka Syarif Hasan ;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I, T.II, T.III – 4 berupa Surat Keterangan Waris, ternyata ahli waris Nasuka Syarif Hasan (alm) ada 3 (tiga) orang yaitu Tergugat I (istri), Vicki Fauzi Hasan (anak) dan Elok Faiqoh (anak);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I, T.II, T.III – 5 terlihat ahli waris Nasuka Syarif Hasan (alm) yaitu Vicki Fauzi Hasan (anak) dan Elok Faiqoh (anak) telah menyatakan tidak akan melakukan tuntutan apapun terhadap sebidang tanah yang tercatat dalam sertifikat hak milik Nomor 22 Desa Jebol, karena telah dibeli oleh Tergugat II dan Tergugat III ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 3 Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 22 Desa Jebol atas nama pemegang hak Mas'amah binti Sarbini terlihat SHM No.22 Desa Jebol tercatat pemegang hak adalah Mas'amah binti Sarbini ;

---

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Mohamad Rif'ai ternyata buku tanah dan warkah atas nama Mas'amah dari data yang ada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jepara belum ada peralihan hak ;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I, T.II, T.III – 2 terlihat Siti Aisyah dengan Ngaisah adalah orang yang sama ;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 4 dan T.I, T.II, T.III – 1 berupa Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 22 Desa Jebol pada tanggal 22 Pebruari 2002 antara penjual Bahrn/Roudloh (Turut Tergugat I), Abu Badri (Turut Tergugat II), H. Muhsan, Sulaiman ZN (Penggugat) dan Nasukha Syarif Hasan/Anisah (Tergugat I) sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan Siti Ngaisah (Tergugat II) dan Rosidi (Tergugat III) sebagai Pihak Kedua (Pembeli), namun dalam surat tersebut Zulaiman ZN (Penggugat) tidak membubuhkan tandatangan ;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas terlihat jual beli tanah obyek sengketa telah terjadi tanpa persetujuan salah seorang ahli waris dari Mas'amah yaitu Penggugat, sehingga dapat dikatakan obyek sengketa dijual oleh orang yang tidak berhak atas tanah tersebut karena masih ada ahli waris Mas'amah yang tidak sepakat ;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menjual tanah obyek sengketa tanpa persetujuan Penggugat dan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah membeli sebagian obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melanggar hak subyektif Penggugat ;

Menimbang, bahwa Pasal 834 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan *“ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya”* ;

Menimbang, bahwa Pasal 834 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dalam ilmu hukum dikenal sebagai *hereditas petitio* yang maksudnya hak untuk menggugat seseorang atau ahli waris lainnya yang menguasai sebagian atau seluruh harta warisan yang menjadi haknya ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat subyektif yaitu subyek hukum tidak terpenuhi karena tidak semua ahli waris Ma'samah sepakat dengan tidak mau tanda tangan dalam perjanjian aquo maka unsur kesepakatan sebagaimana disyaratkan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang

---

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perdata tidak terpenuhi, dengan demikian jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 22 Desa Jebol pada tanggal 22 Pebruari 2002 (vide bukti P – 4 dan T.I, T.II, T.III – 1) tersebut dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo belum ada akta otentik pembagian waris dari pewaris Mas'amah kepada para ahli warisnya, dengan demikian perbuatan sebagian ahli waris yang melakukan jual beli harta peninggalan Mas'amah kepada Tergugat II dan Tergugat III, dikategorikan perbuatan terlarang yang bertentangan dengan undang – undang karena jual beli harta warisan wajib disetujui oleh seluruh ahli waris, dengan demikian maka syarat kausa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi dalam Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 22 Desa Jebol pada tanggal 22 Pebruari 2002 ;

Menimbang, bahwa Pasal 1471 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata 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"* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, apabila Tergugat II dan Tergugat III merasa dirugikan atas dibatalkannya Surat Pernyataan Pengikatan Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 22 Desa Jebol pada tanggal 22 Pebruari 2002, maka Tergugat II dan Tergugat III dapat menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada penjual yaitu Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dengan batalnya jual beli tersebut maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada dan dikembalikan kepada keadaan semula sebelum terjadi jual beli tersebut, dimana hak milik atas tanah obyek sengketa menjadi hak milik ahli waris Mas'amah (vide bukti P – 2 dan T.I, T.II, T.III – 4) ;

Menimbang, dengan demikian petitum angka – 3 menyatakan jual beli tanah SHM No. 22 atas nama Mas'amah binti Sarbini pada taggal 22 Pebruari 2002 tidak sah dan batal demi hukum dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melanggar hak Penggugat maka perbuatan mereka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III,

---

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum angka – 2 dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka – 4 Majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah SHM No. 22 atas nama Mas'amah binti Sarbini pada tanggal 22 Pebruari 2002 tidak sah dan batal demi hukum, sehingga SHM No. 22 atas nama Mas'amah binti Sarbini kembali kepada keadaan semula, namun oleh karena Mas'amah telah meninggal dunia maka obyek sengketa menjadi hak ahli waris Mas'amah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Munasir, saksi, Khasan Busro, saksi A Riduwan, saksi Wahyudi, saksi Sungkono, saksi Abdul Khodir dan saksi Suwarso serta saksi Saiful Huda, dihubungkan dengan bukti T.I, T.II, T.III – 3, T.I, T.II, T.III – 7 dan T.I, T.II, T.III – 8 serta diperjelas pada saat pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, ternyata obyek sengketa saat ini digarap sebagian oleh Penggugat dan sebagian oleh Tergugat III, maka Penggugat dan Tergugat III harus dihukum segera mengembalikan obyek sengketa kepada ahli waris Mas'amah, dengan demikian petitum angka – 4 dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka – 5 menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng, tunai dan seketika, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa walaupun perbuatan Para Tergugat telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat telah dirinci, namun Penggugat tidak dapat membuktikan dalil perhitungan ganti rugi aquo dan Penggugat juga secara nyata menguasai serta menggarap sebagian tanah obyek sengketa sampai saat ini, maka Penggugat secara langsung tidak ada mengalami kerugian apapun terkait perkara aquo, dengan demikian petitum angka – 5 ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan ketentuan Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang –

---

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hukum Perdata dan *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) serta peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

DALAM EKSEPSI ;

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan jual beli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 22 atas nama Mas'amah binti Sarbini pada tanggal 22 Pebruari 2002 tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menghukum Penggugat dan para Tergugat untuk segera mengembalikan tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.22 atas nama Mas'amah Binti Sarbini seluas 5.254 m2 dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Sukur yang saat ini tanah milik Mas'adi ;
- Sebelah Timur : Tanah Bengkok Desa ;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa ;
- Sebelah Barat : Jalan Desa ;

kepada ahli waris Mas'amah ;

5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar tunduk dan patuh terhadap putusan ini
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.680.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2019 oleh kami, Yuli Purnomosidi, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Yunindro Fuji Ariyanto, S.H., M.H. dan Demi Hadiangoro, S.H., M.H masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa. Tanggal 2 Nopember 2018, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 4 April 2019 diucapkan dalam

---

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2018/PN Jpa.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, Eko Budhi Harto, S.H Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yunindro Fuji Ariyanto, S.H., M.H

Yuli Purnomosidi, S.H., M.H

Demi Hadiangoro, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Eko Budhi Harto, S.H

### Perincian Biaya :

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	Materai	:	Rp	6.000,00
3.	Redaksi	:	Rp	5.000,00
4.	Biaya proses	:	Rp	50.000,00
5.	Biaya sumpah saksi	:	Rp	20.000,00
6.	Panggilan:		Rp	1.500.000,00
7.	Pemeriksaan Setempat:		Rp	1.000.000,00
8.	Lain – lain	:	Rp	34.000,00
9.	PNBP	:	Rp	10.000,00
Jumlah			Rp	2.680.000,00
			(dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah)	