



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2021/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 :-----

SUTARKAN, Tempat/Tgl Lahir Jeparara 01 Juli 1935, Agama Islam, Pekerjaan Petani, Alamat Ds. Tubanan Rt. 001/Rw. 001, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

SRI WULAN, Tempat/Tgl Lahir Jepara 07 Agustus 1949, Agama Islam, Pekerjaan Petani, Alamat Ds. Tubanan Rt. 001/Rw. 001, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

DANANG WIDAYANTO, Tempat/Tgl Lahir Jepara 30 Maret 1986, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta, Alamat Ds. Tubanan Rt. 008/Rw. 001, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

PORA WAHYUNI, Tempat/Tgl Lahir Jepara 18 Februari 1983, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Ds. Tubanan Rt. 006/Rw. 001, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : SUDIHARTO, S.H, RUDI ANDRIADI, S.H., M.H, SUHARTIN, S.H, dan SUSAMI, S.H. Para Advokat dari Kantor Hukum **TIPTOP & Associates**, beralamat Jl. Dr. Sutomo No. 15 A Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 003/TT.Pdt/2021, tertanggal 15 Januari 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor : W12-U10/21/Hk.01/I/2021, tanggal 22 Januari 2021;-----

Bahwa karena Penggugat I SUTARKAN meninggal dunia, kemudian ahli waris Penggugat I (SUTRASNO), memberikan Kuasa baru kepada : SUDIHARTO, S.H, RUDI ANDRIADI, S.H., M.H, SUHARTIN, S.H, dan SUSAMI, S.H. Para Advokat dari Kantor Hukum **TIPTOP & Associates**, beralamat Jl. Dr. Sutomo No. 15 A Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 23 Juli 2021, yang terdaftar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor : W12-U10/187/Hk.01/VII/2021, tanggal 26 Juli 2021;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;-----

Lawan :

Director PT Central Java Power, berkedudukan di Kav. 61-62 Gedung Summitmas 2 Jl. Jend. Sudirman, Rt. 05/Rw. 03, Senayan Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : RAHAYU NINGSIH HOED, S.S., S.H., LL.M, YUSFA PERDANA, S.H, M. HARRIS SYAHNI TOENGKAGIE, S.H., LL.M, RUDY ANDREAS HALOMOAN SITORUS, S.H, PUDIAHWAI WILLY WIBOWO, S.H, CANDACE ANASTASSIA PUTRI LIMBONG, S.H, HENDRIK ALFIAN PASARIBU, S.H, RADITYA ANUGERAH TITUS, S.H, MADE SUSANTI, S.H, dan BENEDICTA FRIZKA, S.H. Para Advokat pada Kantor Hukum **MAKARIM & TAIRA S.**, beralamat di Gedung SUMMITMAS I, Lantai 16-17, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 61-62, Jakarta Selatan 12190, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 16 Februari 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor : W12-U10/76/Hk.01/III/2021, tanggal 15 Maret 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

ARTIN, Tempat/Tgl Lahir 18 September 1945, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Dk. Krajan Rt. 01/Rw. 01 Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : ALLOVA HERLING MENGKO, S.H, DUDI PRAMEDI, S.H, FEBRY ARISANDI, S.H, MOCHAMAD AKBAR FACHREZA, S.H, GEUTHA SUWIRNA, S.H., M.H, RAIYAN MAULANA, S.H, HAROLD NIMROD MUDA LUBIS, S.H, IHSAN PRIMA BASRA, S.H, ARTHUR WAILAN SANGER, S.H, JESICA NOVIA PUSPITANINGRUM, S.H, ROMY JIWAPERWIRA, S.H, dan MARUDUT PAKPAHAN, S.H. Para Advokat yang berkantor di "**SANDIVA LEGAL NETWORK**", beralamat di Menara Rajawali, Lt. 12, Jl. Dr. Ide Anak Agung Gde Agung, Lot #5.1, Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus, tertanggal 01 April 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor : W12-U10/86/Hk.01/IV/2021, tanggal 1 April 2021;

Bahwa karena Tergugat II ARTIN meninggal dunia, kemudian ahli waris Tergugat II (ENDANG RUSWATI), memberikan Kuasa baru kepada : ALLOVA HERLING MENGKO, S.H, DUDI PRAMEDI, S.H, FEBRY ARISANDI, S.H, MOCHAMAD AKBAR FACHREZA, S.H, GEUTHA SUWIRNA, S.H., M.H, RAIYAN MAULANA, S.H, HAROLD NIMROD MUDA LUBIS, S.H, IHSAN PRIMA BASRA, S.H, ARTHUR WAILAN SANGER, S.H, JESICA NOVIA PUSPITANINGRUM, S.H, ROMY JIWAPERWIRA, S.H, dan MARUDUT PAKPAHAN, S.H. Para Advokat yang berkantor di "SANDIVA LEGAL NETWORK", beralamat di Menara Rajawali, Lt. 12, Jl. Dr. Ide Anak Agung Gde Agung, Lot #5.1, Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 11 Juli 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor : W12-U10/165/Hk.01/VII/2021, tanggal 12 Juli 2021;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

PENGADILAN NEGERI tersebut :

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa., tertanggal 25 Januari 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa.;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa., tertanggal 7 Juni 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa.;



Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa.,
tertanggal 25 Januari 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan dengan
perkara ini;

Setelah mendengar para pihak

Setelah memperhatikan surat-surat bukti dari para pihak

Setelah mendengar saksi-saksi dari para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA :

-----Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20
Januari 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, pada tanggal
25 Januari 2021, dibawah Register Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa., telah
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

**Adapun dasar-dasar dan alasan-alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai
berikut :**

1. Bahwa di Desa Tubanan Rt.01/Rw.01 Kecamatan Kembang, Kabupaten
Jepara pernah hidup sepasang suami istri yang bernama Moroleksono Subener
dengan istri yang bernama Juki.
2. Bahwa pada tanggal 15 Juni 1978 Moroleksono Subener meninggal
dunia, sedangkan istrinya Moroleksono Subener bernama Juki meninggal pada
tanggal 18 Mei 1990, dan meninggalkan sebidang tanah sebagaimana dimaksud
dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener
seluas ± 12.430 m2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Dahulu Sungai.
 - Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Gendon.
 - Sebelah Selatan : Dahulu Tanah milik Artin.
 - Sebelah Barat : Dahulu Sungai.



Selanjutnya mohon disebut obyek sengketa.

3. Bahwa hasil perkawinan antara Moroleksono Subener dengan Juki mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu :

- 3.1. Supomo (Meninggal)
- 3.2. Sukanah (Meninggal)

4. Bahwa Supomo meninggal di Desa Tubanan pada tanggal 14 Maret 1980, dan semasa hidupnya Supomo menikah dengan Karsini, dari perkawinan Supomo dengan Karsini melahirkan 2 (dua) orang anak yaitu :

- 4.1. Kuwata (Meninggal)
- 4.2. Sri Wulan.

5. Bahwa Sukanah meninggal di Desa Tubanan pada tanggal 03 Agustus 2009, dan semasa hidupnya Sukanah menikah dengan Rokan, dari hasil perkawinan Sukanah dengan Rokan melahirkan 2 (dua) orang anak yaitu :

- 5.1. Artin.
- 5.2. Sutarkan.

6. Bahwa Kuwata meninggal di Desa Tubanan pada tanggal 02 September 1999, semasa hidupnya Kuwata menikah dengan Turinah, dari hasil perkawinan antara Kuwata dengan Turinah melahirkan 2 (dua) orang anak yaitu :

- 6.1. Pora Wahyuni.
- 6.2. Danang Widayanto.

Selanjutnya Sri Wulan (4.2), Artin (5.1), Sutarkan (5.2), Pora Wahyuni (6.1) dan Danang Widayanto (6.2) mohon disebut ahli waris.

7. Bahwa tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan telah dikuasai oleh Tergugat I tanpa alas hak yang jelas , kemudian Para Penggugat menemui Tergugat I untuk minta penjelasan terkait penguasaan tanah milik peninggalan (Alm) Moroleksono Subener tersebut.

8. Bahwa setelah Para Penggugat bertemu dengan pihak yang mewakili Tergugat I menyampaikan bahwa penguasaan tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan yang dikuasai oleh Tergugat I tersebut, karena Tergugat I telah membeli dengan Tergugat II.

9. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dengan Para Penggugat atau ahli waris yang lain, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan tersebut diatas adalah tidak sah dan batal demi hukum.

10. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanpa alas hak yang jelas, serta Tergugat II yang telah menjual tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain, maka perbuatan Tergugat I dan perbuatan Tergugat II sudah sepatutnya dianggap suatu perbuatan melawan hukum.



11. Bahwa sehubungan dengan Tergugat I yang telah menguasai tanah milik peninggalan Alm. Moroleksono Subener tanpa alas hak yang jelas, dan untuk saat ini telah dibangun sebuah bangunan sehingga tanah tersebut sudah tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, oleh karena itu Tergugat I harus dihukum untuk membayar tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat.

12. Bahwa besarnya pembayaran yang harus ditanggung oleh Tergugat I adalah : luas tanah 12.430 m² x Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per meter = Rp. 31.075.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah).

13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Bahwa apabila tanah tersebut ditanami oleh Penggugat untuk setiap tahunnya dapat menghasilkan keuntungan sebesar ± Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa Tergugat I telah menguasai sejak tahun 2012 hingga tahun 2020, maka penguasaan Tergugat I selama 8 tahun dikalikan hasil ketuntungan setiap tahun ± Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Para Penggugat sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah)

14. Bahwa berdasarkan ketentuan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "**Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut**", sehingga berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Tergugat I dihukum untuk membayar tanah peninggalan Alm. Moroleksono Subener sebesar Rp. 31.075.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah) dan ganti kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika.

15. Bahwa oleh karena penguasaan tanah milik Alm Moroleksono Subener sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan yang dilakukan oleh Tergugat I tanpa alas hak yang jelas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat I untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Para Penggugat/Ahli waris dalam keadaan seperti semula.

16. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum Para Penggugat, maka bersama ini Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek sengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Para 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 perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah obyek sengketa tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah menjual obyek sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Sutarkan (Penggugat I), Sri Wulan (Penggugat II), Danang Widayanto (Penggugat III) dan Pora Wahyuni (Penggugat IV) adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas \pm 12.430 m2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Dahulu Sungai.
 - Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Gendon.
 - Sebelah Selatan : Dahulu Tanah milik Artin.
 - Sebelah Barat : Dahulu Sungai.Adalah sah milik alm. Moroleksono Subener;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar tanah peninggalan Alm. Moroleksono Subener kepada Para Penggugat sebesar Rp. 31.075.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat/Ahli waris dalam keadaan seperti semula.
7. Menghukum Tergugat I membayar kerugian yang dialami Para Penggugat /Ahli waris sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas \pm 12.430 m2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Dahulu Sungai.
 - Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Gendon.
 - Sebelah Selatan : Dahulu Tanah milik Artin.
 - Sebelah Barat : Dahulu Sungai.
9. Membebaskan biaya perkara menurut hukum ;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo at bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, Para Pihak hadir di persidangan, dengan diwakili Kuasanya, sebagaimana tersebut di atas;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum pemeriksaan perkara dilakukan, Majelis Hakim wajib mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi, yang mediatornya dapat dipilih oleh para pihak baik dari mediator non Hakim maupun dari mediator Hakim, akan tetapi karena Pengadilan Negeri Jepara belum mempunyai mediator dari non Hakim, sehingga Majelis Hakim telah menetapkan mediator Hakim : MUHAMMAD YUSUP SEMBIRING, S.H., sebagai Mediator Hakim, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim, Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa., tanggal 15 Maret 2021, untuk mengupayakan perdamaian bagi para pihak yang berperkara, dalam perkara perdata Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa.;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediasi Perkara Perdata Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Jpa., tertanggal 8 April 2021, Mediator menyatakan : bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi tidak berhasil (gagal) mencapai kesepakatan;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena itu, kemudian sidang dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat, dan Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya, dan tidak ada perubahan;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Jawaban, sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

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

I. SURAT KUASA PARA PENGGUGAT (CQ. SURAT KUASA TERTANGGAL 15 JANUARI 2021) CACAT HUKUM

1. Bahwa dalam persidangan tertanggal 28 April 2021, terbukti bahwa Surat Kuasa Para Penggugat tertanggal 15 Januari 2021 (yang terregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 22 Januari 2021 – “**Surat Kuasa**”) yang digunakan oleh kuasa hukum Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo* **tidak memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus, yaitu:**



(i) tidak menyebutkan kedudukan secara hukum dari PT Central Java Power di dalam Gugatan;

(ii) sama sekali tidak menyebutkan kedudukan Artin di dalam Gugatan; dan

(iii) tidak menyebutkan kedudukan secara hukum dari Sutarkan, Sri Wulan, Danang Widayanto dan Pora Wahyuni, yaitu siapakah yang menjadi "Penggugat"

Berikut kutipannya:

Halaman 1 Surat Kuasa:

"Yang bertanda tangan di bawah ini saya/kami:

1. SUTARKAN, Tempat/Tgl Lahir Jepara 01 Juli 1935, Agama Islam, Pekerjaan Petani, Alamat Ds. Tubanan Rt. 001/Rw.001, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara.

2. SRI WULAN, Tempat/Tgl Lahir Jepara 07 Agustus 1949, Agama Islam, Pekerjaan Petani, Alamat Ds. Tubanan Rt. 001/Rw.001, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara.

3. DANANG WIDAYANTO, Tempat/Tgl Lahir Jepara 30 Maret 1986, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta, Alamat Ds. Tubanan Rt. 008/Rw.001, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara.

4. PORA WAHYUNI, Tempat/Tgl Lahir Jepara 18 Februari 1983, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta, Alamat Ds. Tubanan Rt. 008/Rw.001, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara.

Dengan ini mengaku dan menyatakan memberi kuasa kepada :

SUDIHARTO, SH; RUDI ANDRIADI, SH.MH; SUHARTIN, SH; SUSAMI, SH, Para Advokat dari Kantor Hukum "TIPTOP & Associates", yang beralamat di Jl. Dr. Sutomo No. 15 A Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama.

-----KHUSUS-----

Untuk dan atas nama serta guna mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa, mewakili dan/atau mendampingi pemberi kuasa sebagai **Penggugat**, dalam perkara perdata Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **Direktur PT Central Java Power (CJP) ..."**

2. Bahwa suatu surat kuasa hanyalah dapat dianggap sah apabila memenuhi ketentuan formal sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, ketentuan tentang syarat formal suatu surat kuasa diatur pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 – "**SEMA No. 6/1994**" (**Bukti T-I-1**) yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

SEMA No. 6/1994:

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



- a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara **A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat**, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya."
3. Selanjutnya, Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika, halaman 15 (**Bukti T-I-2**), juga pada pokoknya menyatakan bahwa syarat-syarat suatu surat kuasa khusus adalah sebagai berikut:
- i. menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
 - ii. menyebut kompetensi relatif;
 - iii. **menyebut identitas dan kedudukan para pihak**; dan
 - iv. menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

Bahwa syarat tersebut **bersifat kumulatif**. Oleh karena itu, apabila surat kuasa tidak memenuhi salah satu syarat, hal tersebut akan mengakibatkan **kuasa tidak sah** (mohon lihat Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, karangan M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ketiga, Desember 2005, halaman 15).

4. Bahwa tujuan ditentukannya syarat-syarat tersebut dalam Surat Kuasa (terutama dalam surat kuasa dari Para Penggugat) adalah **agar para pihak yang berperkara (terutama tergugat) dapat mengetahui secara pasti kedudukannya secara hukum dalam perkara tersebut**.

5. Dalam Surat Kuasa yang digunakan oleh Para Penggugat sebagaimana dikutip di atas, Para Penggugat tidak menyebutkan kedudukan secara hukum dari PT Central Java Power (*in casu* Tergugat I), serta kedudukan secara hukum dari Para Penggugat sendiri (yang hanya disebutkan di dalam Kuasa seluruhnya sebagai 'Penggugat').

Surat Kuasa Para Penggugat bahkan tidak menyebutkan nama "Artin" sama sekali, namun kemudian memasukkan "Artin" sebagai Tergugat II. Hal ini artinya tindakan Kuasa Hukum Para Penggugat yang mengikutsertakan nama Artin di dalam Gugatannya telah melebihi wewenang yang dimilikinya berdasarkan Surat Kuasa Para Penggugat.

Oleh karena itu, Surat Kuasa tersebut harus dianggap cacat karena **tidak memenuhi syarat formil** yang ditentukan oleh hukum acara yang berlaku. Mengingat Surat Kuasa yang digunakan oleh Para Penggugat untuk mengajukan gugatannya tidak sah dan cacat hukum, maka secara hukum, seluruh tindakan termasuk gugatan yang diajukan untuk dan atas nama Pemberi Kuasa juga menjadi tidak sah.

6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa **Gugatan a quo tidak sah karena Gugatan diajukan dengan menggunakan Surat Kuasa yang tidak sah dan cacat hukum, dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara a quo sudah**



sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanelijke verklaard*).

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

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

PIHAK YANG DIJADIKAN SEBAGAI TERGUGAT DALAM GUGATAN A QUO TIDAK JELAS (*OBSCUUR*).

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

"1. **Director PT Central Java Power**, berkedudukan di Kav. 61-62 Gedung Summitmas 2 Jl. Jend. Sudirman, Rt. 05/Rw. 03, Senayan Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190, selanjutnya mohon disebut sebagai-----**TERGUGAT - I.**"

Dalam keterangan tersebut, terlihat jelas bahwa pihak yang seolah-olah dijadikan Tergugat I oleh Para Penggugat adalah "Director" PT Central Java Power sebagai individu.

Mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat bahwa di dalam Surat Kuasa Para Penggugat, Para Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan melawan hukum dilakukan oleh "Direktur PT Central Java Power". Tidak jelas apakah "Direktur" (yang disebutkan oleh Para Penggugat dalam Surat Kuasa) dan "Director" (yang disebutkan oleh Para Penggugat di dalam Gugatan) tersebut merujuk pada suatu pihak yang sama.

Kerancuan Para Penggugat dalam merumuskan Gugatannya tersebut juga bahkan membuat Pengadilan Negeri Jepara memasukkan "Director PT Central Java Power" sebagai pihak "Tergugat" dalam laman Sistem Informasi Penelusuran Perkara ([www.http://sipp.pn-jepara.go.id/](http://sipp.pn-jepara.go.id/)), sebagaimana diakses oleh Tergugat I terakhir kali pada tanggal 11 Mei 2021.

3. Selanjutnya, ketidakjelasan atas identitas "Tergugat I" tersebut menyebabkan ketidakpastian dan kerancuan dalam Gugatan *a quo*. Di satu sisi, sesuai dengan Surat Kuasa, Para Penggugat seakan-akan bermaksud menggugat Direktur PT Central Java Power sebagai individu. **PADAHAL**, Direktur PT Central Java Power dan PT Central Java Power merupakan subjek hukum yang berbeda, yaitu **Direktur PT Central Java Power merupakan orang perorangan**, sedangkan PT Central Java Power adalah badan hukum.

4. Gugatan Para Penggugat menjadi semakin tidak jelas karena yang dapat menjadi direktur dari suatu badan hukum bisa berjumlah 1 (satu) orang atau bisa juga terdiri dari beberapa orang dengan tugas dan wewenang masing-masing. Dalam perkara *a quo*, direksi Tergugat I berjumlah lebih dari 1 (satu) orang dan Para Penggugat tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan "Director PT Central Java Power". Para Penggugat seharusnya memahami bahwa direksi dan perseroan terbatas adalah dua hal yang berbeda. Apabila



Para Penggugat bermaksud menggugat Direktur PT Central Java Power, timbul pertanyaan, Direktur yang manakah yang dimaksud.

5. Fakta bahwa Para Penggugat merujuk pada *DIRECTOR* PT CENTRAL JAVA POWER sebagai Tergugat I di bagian identitas para pihak di dalam Gugatannya (dan "Direktur PT Central Java Power di dalam Surat Kuasanya), jelas menunjukkan adanya ketidakjelasan mengenai siapa sebenarnya pihak yang ditarik oleh Para Penggugat di dalam perkara *a quo* sebagai Tergugat I, apakah Direktur (atau *Director*) PT Central Java Power sebagai orang perorangan atau PT Central Java Power sebagai badan hukum.

TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN A QUO TIDAK JELAS

6. Bahwa di dalam Gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa **objek sengketa** yang menjadi dasar dari Gugatan *a quo* adalah tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 201/Tubanan ("**SHM 201**") seluas ± 12.430 m² atas nama Moroleksono Subener (Almarhum) ("**Objek Sengketa**") (*vide* butir 2 halaman 2 Gugatan). Berikut kutipannya:

Butir 2 halaman 2 Gugatan:

"2. Bahwa pada tanggal 15 Juni 1978 Moroleksono Subener meninggal dunia, sedangkan istrinya Moroleksono Subener bernama Juki meninggal pada tanggal 18 Mei 1990, dan meninggalkan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Dahulu Sungai.
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah Milik Gendon.
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Milik Artin.
- Sebelah Barat : Dahulu Sungai

Selanjutnya mohon disebut obyek sengketa."

7. Bahwa Para Penggugat kemudian mempermasalahkan **keabsahan dari "jual beli" atas tanah Objek Sengketa** antara Tergugat II (selaku penjual) serta Tergugat I (selaku pembeli) (*vide* butir 9 halaman 3 Gugatan). Berikut kutipannya:

Butir 9 halaman 3 Gugatan:

"9. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dengan Para Penggugat atau ahli waris yang lain, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan tersebut diatas adalah tidak sah dan batal demi hukum."

8. Bahwa ternyata, di dalam Posita serta Petitum Gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan **perjanjian jual beli ataupun akta mana yang dimintakan pembatalan**. Hal ini mengakibatkan tidak-jelasnya perjanjian ataupun akta-akta yang dimintakan pembatalan oleh Para Penggugat, dan selanjutnya membuktikan bahwa Gugatan *a quo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libellum*).



9. Pada faktanya Tergugat I (PT Central Java Power) dengan Tergugat II **TIDAK PERNAH** mengadakan perjanjian jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah berdasarkan alas hak SHM 201. Tergugat I dan Tergugat II memang pernah melakukan pelepasan tanah berdasarkan suatu sertifikat hak milik, namun yang menjadi objek pelepasan adalah atas **tanah atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 250/Tubanan atas nama Tergugat II seluas + 25.290m² ("SHM 250" atau "Tanah Yang Dibeli") (Bukti T-I-3).**

Oleh karena itu, mengingat Tergugat I dengan Tergugat II **TIDAK PERNAH** mengadakan perjanjian jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah berdasarkan alas hak SHM 201, maka tentunya "jual beli" yang dimaksudkan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya **TIDAK PERNAH ADA.**

10. Hal tersebut di atas semakin mempertegas fakta tidak jelasnya tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat. Terlebih lagi, luas tanah yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I (PT Central Java Power) juga **JAUH BERBEDA** dengan luas tanah SHM 201 sebagaimana didalihkan oleh Para Penggugat. Menurut keterangan Para Penggugat dalam Gugatannya, **tanah SHM 201 memiliki luas sebesar + 12.430 m² (vide butir 2 halaman 2 Gugatan), sedangkan Tanah Yang Dibeli memiliki luas dengan jumlah sebesar + 25.290m².**

Batas-batas tanah SHM 201 sebagaimana dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya (vide butir 2 halaman 2 Gugatan) juga berbeda dengan batas-batas tanah yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, dimana tanah SHM 201 memiliki batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Dahulu Sungai.
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah Milik Gendon.
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Milik Artin.
- Sebelah Barat : Dahulu Sungai.

Sedangkan Tanah Yang Dibeli memiliki batas-batas tanah sebagai berikut (vide **Bukti T-I-3**):

- Sebelah Utara : Artin dan Sungai.
- Sebelah Timur : Didik, Mus'ai dan Saluran.
- Sebelah Selatan : Gendon, Timan dan Yagus.
- Sebelah Barat : Sungai.

Dari batas-batas tanah tersebut di atas, dapat dilihat bahwa Tanah SHM 250 (vide **Bukti T-I-3**), **selain memiliki batas-batas yang berbeda, setiap bagian dari batasannya baik sebelah utara, timur, selatan ataupun barat tidak terdapat tanah yang berbatasan dengan tanah Alm. Moroleksono Subener maupun tanah manapun (apabila ada -QUOD NON-) milik Para Penggugat.**

Padahal, SHM 250 diterbitkan pada tanggal 31 Mei 1976 yaitu **setelah SHM 201 diterbitkan (pada tanggal 26 April 1976)**, yang apabila (*quod non*) merupakan tanah yang setidaknya memiliki lokasi yang berdekatan dengan Tanah Yang Dibeli, **seharusnya berbatasan dengan tanah Alm. Moroleksono Subener** yaitu tanah SHM 201 yang sertifikatnya diterbitkan terlebih dahulu dari SHM 250.



Hal tersebut semakin menunjukkan bahwa **Obyek Sengketa merupakan tanah yang berbeda dengan Tanah Yang Dibeli, yang bahkan lokasinya-pun tidak berdekatan dan tidak diketahui.**

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

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

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

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

GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

13. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu **"adanya kerugian bagi korban"** karena dalam petitumnya, Para Penggugat meminta Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menghukum **hanya Tergugat I saja** untuk membayar ganti rugi Para Penggugat atas "kerugian" yang dialami Para Penggugat (*vide* Butir 5 dan 7 halaman 5 Petitum Gugatan). Padahal, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum aquo diajukan terhadap Tergugat I dan Tergugat II. Berikut kutipannya:

Butir 5 halaman 5 Petitum Gugatan

"5. Menghukum Tergugat I untuk membayar tanah peninggalan Alm. Moroleksono Subener kepada Para Penggugat sebesar Rp. 31.075.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah).

Butir 7 halaman 5 Petitum Gugatan

"7. Menghukum Tergugat I membayar kerugian yang dialami Para Penggugat/Ahli waris sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), secara tunai dan seketika."

Hal serupa juga disampaikan Para Penggugat dalam Butir 11, 12, 13 dan 14 Gugatan yang pada intinya mendalilkan bahwa **Tergugat I lah yang satu-satunya harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat.** Berikut kutipannya:



Butir 11 halaman 4 Gugatan

"11. Bahwa sehubungan dengan Tergugat I yang telah menguasai tanah milik peninggalan Alm. Moroleksono Subener tanpa alas hak yang jelas, dan untuk saat ini telah dibangun sebuah bangunan sehingga tanah tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, **oleh karena itu Tergugat I harus dihukum** untuk membayar tanah sengketa kepada Para Penggugat."

Butir 12 halaman 4 Gugatan

"12. Bahwa besarnya **pembayaran yang harus ditanggung oleh Tergugat I** adalah : luas tanah 12.430 m² x Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per meter = Rp. 31.075.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah)."

Butir 13 halaman 4 Gugatan

"13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Bahwa apabila tanah tersebut ditanami oleh Penggugat untuk setiap tahunnya dapat menghasilkan keuntungan sebesar ± Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa Tergugat I telah menguasai sejak tahun 2012 hingga tahun 2020, maka penguasaan Tergugat I selama 8 tahun diikalikan hasil keuntungan setiap tahun ± Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), sehingga **total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I** kepada Para Penggugat sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah)

Dari petitum di atas, terlihat jelas bahwa Para Penggugat hanya meminta ganti rugi kepada Tergugat I saja dan tidak meminta ganti rugi apapun kepada Tergugat II. Hal ini tentunya menimbulkan pertanyaan apakah benar Para Penggugat mengalami "kerugian".

14. Para Penggugat juga hanya menghitung ganti rugi sejak Tergugat I "menguasai" Objek Sengketa yaitu **-QUOD NON-** sejak tahun 2012 hingga tahun 2020 (*vide* Butir 13 halaman 4 Gugatan) dan tidak menghitung maupun memintakan ganti rugi sejak Tergugat II didalilkan oleh Para Penggugat menguasai Objek Sengketa.

15. Padahal, dalam Gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat (*vide* Butir 10 halaman 3 Gugatan dan Butir 3 halaman 5 Petitum Gugatan). Berikut kutipannya:

Butir 10 halaman 3 Gugatan

"10. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanpa alas hak yang jelas, serta Tergugat II yang telah menjual tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain, maka perbuatan Tergugat I dan perbuatan Tergugat II sudah sepatutnya dianggap suatu perbuatan melawan hukum."



Butir 3 halaman 5 *Petitum* Gugatan

"3. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah menjual obyek sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Sutarkan (Penggugat I), Sri Wulan (Penggugat II), Danang Widayanto (Penggugat III) dan Pora Wahyuni (Penggugat IV) adalah perbuatan melawan hukum;"

16. Bahwa **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** ("KUH Perdata") secara tegas menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1365 KUH Perdata

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain **mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.**"

17. Selanjutnya, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata, Ahli Hukum Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M., dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum – Pendekatan Kontemporer*", Penerbit PT Citra Aditya Bakti, halaman 10 (**Bukti T-I-4**), menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan.
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum.
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- d. **Adanya kerugian bagi korban.**
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

18. Oleh karena itu, terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat memiliki cacat formil dan merupakan Gugatan yang KABUR dan TIDAK JELAS (*Obscuur Libellum*) karena tidak memenuhi unsur Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu "**adanya kerugian bagi korban**". Oleh karenanya, Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanteijke verklaard*).

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

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

Notaris/PPAT sebagai pejabat yang membuat akta peralihan atas tanah tidak disertakan dalam gugatan a quo.

2. Para Penggugat mempermasalahkan mengenai transaksi tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II dan menyatakan "jual beli yang dilakukan" tersebut tidak sah dan batal demi hukum (*vide* Butir 9 halaman 3 Gugatan). Berdasarkan



Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016), transaksi atas tanah dilakukan oleh Notaris/PPAT atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan peraturan tersebut. Bahwa sehubungan dengan hal itu, transaksi antara Tergugat II dengan Tergugat I dilakukan di hadapan Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., Notaris dan PPAT di Kabupaten Jepara.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat secara hukum telah lampau waktu (*verjaring*) karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan



undang-undang untuk mengajukan suatu gugatan sebagaimana diuraikan di bawah ini.

2. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan dan didaftarkan oleh Para Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal **25 Januari 2021** dengan Register Perkara Nomor: 9/Pdt.G/2021/PN.Jpa. Sebagaimana dalil Para Penggugat, "objek sengketa" dalam perkara *a quo* adalah tanah dalam SHM 201 seluas $\pm 12.430 \text{ m}^2$ atas nama Moroleksono Subener (Almarhum (*vide* butir 2 halaman 2 Gugatan). Lebih lanjut, Para Penggugat juga mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah tersebut merupakan tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I (*vide* Butir 9 halaman 3 Gugatan).

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, tanah sertifikat hak milik yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah **Tanah SHM 250** (*vide* **Bukti T-I-10**). Seandainya pun **-QUOD NON-** tanah yang menjadi "objek sengketa" sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu Tanah SHM 250 tersebut, maka tetap saja Gugatan *a quo* **TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TELAH LEWAT WAKTU (VERJARING)**.

3. Perlu diketahui bahwa SHM 250 diterbitkan pada **tahun 1976**. Dalam hal ini, apabila Para Penggugat menganggap bahwa mereka memiliki kepentingan atas tanah tersebut, maka Para Penggugat seharusnya **telah mengajukan gugatan sejak SHM 250 diterbitkan pada tahun 1976**. Hal ini artinya, telah berjalan setidaknya-tidaknya **45 (EMPAT PULUH LIMA) TAHUN** terhitung sejak tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II dan SHM 250 tersebut diterbitkan, dan kemudian beralih kepada Tergugat I, hingga akhirnya Gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat.

4. Bahwa ketentuan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 ("PP Pendaftaran Tanah")** secara tegas menyatakan sebagai berikut:

Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah:

*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu **5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat** itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."*

5. Selain itu pada faktanya, Tergugat II juga telah dengan terbuka menguasai secara fisik tanah tersebut, terbukti dengan fakta bahwa Tergugat II menguasai tanah tersebut secara fisik secara terbuka yang diketahui penduduk di sekitarnya dan membayar SPPT PBB pada saat dilakukan pengalihan hak atas tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I.

6. Andaikata pun **-QUOD NON-** tanah yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I merupakan tanah yang sama dengan objek sengketa berupa tanah yang didalilkan oleh Para Penggugat, maka hak Para Penggugat untuk mengajukan gugatan tersebut **telah gugur berdasarkan hukum** mengingat **sudah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya SHM 250 hingga**



Gugatan a quo akhirnya diajukan oleh Para Penggugat bahkan sudah pula melewati daluwarsa penuntutan perkara perdata pada umumnya.

Sebaliknya, patut dipertanyakan alasan dan itikad Para Penggugat yang **baru mengajukan Gugatan a quo saat tanah telah beralih kepada Tergugat I.** Padahal, Para Penggugat **tidak pernah mengajukan Gugatan apapun selama 45 (empat puluh lima) tahun** sejak SHM 250 diterbitkan, saat tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II.

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka terbukti bahwa Para Penggugat bukanlah penggugat yang beritikad baik serta Gugatan a quo yang diajukan oleh Para Penggugat secara hukum terbukti telah lampau waktu (*verjaring*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (cq. Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah), dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I mohon agar seluruh dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat I pada bagian DALAM EKSEPSI secara *mutatis mutandis* dianggap masuk pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini dan Tergugat I dengan ini menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.

I. TERGUGAT I TELAH MEMBELI TANAH YANG DIBELI DARI TERGUGAT II SECARA SAH DAN SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN KARENYA TERGUGAT I MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH SERTA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (*TER GOEDER TROUW*) YANG WAJIB DILINDUNGI OLEH HUKUM.

A. Tergugat I telah membeli tanah/lahan dari Tergugat II secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

1. Bahwa di dalam Gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut (*vide* Butir 7, 8, 9, 10 halaman 3 Gugatan, serta Butir 2 dan 3 halaman 5 Petitum Gugatan):

- a. Tergugat II telah menjual tanah Objek Sengketa (SHM 201) kepada Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat; padahal
- b. Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Moroleksono Subener merupakan pihak yang mempunyai hak atas tanah Objek Sengketa; sehingga
- c. jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah Objek Sengketa tidak sah dan batal demi hukum (tidak jelas lokasi tanah yang dimaksud dengan Objek Sengketa); dan dengan demikian
- d. Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Para Penggugat kemudian mencoba mendalilkan juga bahwa Tergugat I menempati tanah Objek Sengketa secara melawan hukum dan meminta Tergugat I untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Para Penggugat dalam



keadaan seperti semula (*vide* Butir 15 halaman 4 Gugatan dan Butir 6 halaman 5 Petitum Gugatan).

Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat tersebut dengan alasan sebagaimana di bawah ini.

2. Pertama-tama, Tergugat I perlu menjelaskan bahwa Tanah Yang Dibeli (yaitu tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II) merupakan sebagian dari tanah yang diakuisisi oleh Tergugat I untuk proyek Pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Uap Tanjung Jati B (PLTU Tanjung Jati B) yang berlokasi di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara. PLTU Tanjung Jati B saat ini **memberikan kontribusi signifikan bagi pasokan listrik di pulau Jawa dan Bali.**

Untuk mendukung program pemerintah terkait dengan pemenuhan kebutuhan konsumsi listrik nasional, PLTU Tanjung Jati B melakukan pengembangan fasilitas yang dimilikinya, dan untuk keperluan tersebut, melakukan akuisisi atas tanah di sekitar lokasi PLTU Tanjung Jati B.

3. Bahwa Tanah Yang Dibeli merupakan salah satu tanah yang berada di dalam *target area* wilayah yang akan digunakan untuk pengembangan PLTU Tanjung Jati B. Oleh karena itu, pada tanggal 15 Februari 2012 Tergugat I melakukan transaksi pengalihan tanah dengan Tergugat II di hadapan PPAT Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N. (*vide* **Bukti T-I-10**).

Perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa transaksi pengalihan tanah hak milik yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah atas **tanah atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 250/Tubanan atas nama Tergugat II seluas + 25.290 m² (*vide* **Bukti T-I-10**)**

4. Tergugat I tidak mengetahui lokasi dari tanah SHM 201 yang dijadikan "Obyek Sengketa" oleh Para Penggugat, dan apakah tanah yang dimaksud tersebut berada di dalam lokasi area yang saat ini dipergunakan oleh PLTU Tanjung Jati B atau di wilayah lainnya. Namun demikian, seandainya pun **-QUOD NON-** tanah yang dialihkan oleh Tergugat II tersebut merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dijadikan objek sengketa oleh Para Penggugat, Gugatan Para Penggugat tetap saja tidak dapat diterima berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

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

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

2. Sebelum melakukan transaksi atas tanah, Tergugat I juga telah melakukan upaya yang diperlukan dalam batas yang wajar untuk melakukan **penelitian administrasi atas kepemilikan Tergugat II atas tanah tersebut**. Penelitian tersebut dilakukan dengan memperhatikan dokumen-dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (dalam perkara *a quo*, Tergugat II) serta keterangan yang diberikan



oleh aparat pemerintah terutama aparat Desa Tubanan – sebagai pihak yang tentunya paling mengetahui pemilik tanah di Desa Tubanan tersebut.

3. Bahwa ternyata, kepemilikan tanah tersebut oleh Tergugat II telah dikuatkan dengan adanya dokumen Sertifikat Hak Milik No. 250/Tubanan atas nama Tergugat II yang diterbitkan pada tanggal 31 Mei 1976, yang telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan. (*vide* **Bukti T-I-3**);

4. Bahwa, Tergugat II juga telah menandatangani dan memberikan surat-surat keterangan dan pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Tanah Yang Dibeli adalah benar-benar milik Tergugat II dan bukan merupakan suatu objek sengketa, baik haknya maupun batas-batasnya**. Berikut rincian surat-surat keterangan dan pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II tersebut:

a. Surat Keterangan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tertanggal 2 Februari 2012, dibuat oleh Tergugat II yang menyatakan bahwa Tanah SHM 250 tidak dalam sengketa baik batas maupun kepemilikan dan secara fisik dikuasai oleh Tergugat II (**Bukti T-I-5**).

b. Surat Pernyataan dan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah, tertanggal 2 Februari 2012, dibuat oleh Tergugat II, diketahui oleh Petinggi/Lurah Tubanan (**Bukti T-I-6**).

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

5. Bahwa selanjutnya, Tanah Yang Dibeli tersebut juga telah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN, sebagai kantor yang berwenang dalam mengurus permasalahan tanah di Indonesia, yang kemudian telah menerbitkan Peta Bidang atas tanah tersebut yaitu Peta Bidang Tanah Nomor Berkas 2319/2012, Nomor GU 395/2012 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00894 tertanggal 7 Februari 2012 (**Bukti T-I-7**). Diterbitkannya Peta Bidang tersebut juga sekaligus menunjukkan bahwa Tanah Yang Dibeli memang tidak tumpang tindih dengan tanah lainnya berdasarkan data BPN.

6. Bahwa setelah dokumen-dokumen dan proses tersebut didapatkan, pada saat penandatanganan jual beli atas Tanah Yang Dibeli, Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., dalam kapasitasnya sebagai PPAT di Kabupaten Jepara juga tentunya telah melakukan tugasnya sebagai PPAT, yaitu antara lain melakukan tindakan sebagai berikut:

a. pengecekan identitas dan validitas para pihak untuk melakukan suatu perjanjian jual beli;

b. pengecekan atas dokumen SHM 250/cek bersih;

c. pembayaran pajak penjual berupa Surat Setoran Pajak (SSP) pada bulan Februari 2012 untuk penjualan Tanah SHM 250 (**Bukti T-I-8**);

d. pembayaran pajak pembeli berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD) tertanggal 16 Februari 2012 untuk pembelian Tanah SHM 250 (**Bukti T-I-9**);



e. menyiapkan seluruh dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk menyiapkan akta jual beli (akta otentik), serta menyaksikan penandatanganan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 35 tertanggal 15 Februari 2012 untuk jual beli Tanah SHM 250 ("Akta No. 35") (**Bukti T-I-10**).

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

Di dalam perkara *a quo* Tergugat II dengan Tergugat I telah menandatangani Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak, yaitu Akta No. 35 (*vide* **Bukti T-I-10**) yang mana penyerahan hak atas tanah/lahan tersebut **TELAH DILAKUKAN** sesuai dengan prinsip transaksi tanah terang dan tunai, yaitu:

- a. Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang (yaitu Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., Notaris/PPAT di Kabupaten Jepara); dan
- b. Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak tersebut membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum (yaitu penyerahan dan pengalihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I termasuk pembayaran harganya).
8. Sebagaimana telah diuraikan di atas, pada saat Tergugat I melakukan pembelian atas bidang tanah berdasarkan Tanah SHM 250, Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik. Itikad baik tersebut terlihat serta terbukti dari ditandatanganinya Akta No. 35 di hadapan Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., selaku PPAT di Kabupaten Jepara setelah Tergugat I melakukan penelitian kepemilikan tanah Tergugat II melalui PPAT. Selanjutnya Akta No. 35 tersebut dijadikan dasar pengajuan permohonan sertifikat hak guna bangunan kepada BPN.

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

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

Seluruh tindakan Tergugat I tersebut membuktikan bahwa Tergugat I telah bertindak sebagai **pembeli beritikad baik (*ter grouder trouw*)**.

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



Pengadilan (“SEMA No. 4/2016”), dijelaskan bahwa pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut (**Bukti T-I-11**):

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

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

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

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

a. Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdata yang secara tegas menyatakan “**Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi obyek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati**”.

b. Putusan MA-RI No. 250 K/Sip/1960 tertanggal 16 Agustus 1960 yang secara tegas menyatakan “**Dalam jual-beli tanah, meskipun si penjual tidak berwenang menjual, terhadap si pembeli dilindungi oleh karena beritikad baik.**”.

c. Putusan MA-RI No. 120 K/Sip/1957 tertanggal 10 Januari 1957 yang secara tegas menyatakan “**Pembeli sawah patut dilindungi oleh karena ia dapat dianggap telah beritikad baik dalam membeli tanah sawah tersebut.**”.

d. Putusan MA-RI No. 242 K/Sip/1958 tertanggal 5 November 1958 yang secara tegas menyatakan “**Hal yang terpenting dalam jual-beli tanah adalah adanya itikad baik pada saat jual beli tanah dilakukan.**”

e. Putusan MA-RI No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975 yang secara tegas menyatakan “**Walaupun Tergugat asal I dan Tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual-beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian ahli waris).**”.



f. Putusan MA-RI No. 1237 K/Sip/1973 tertanggal 15 April 1976 yang secara tegas menyatakan "mengenai jual-beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya pada waktu itu masih di bawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagipula jual-beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual-beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum (i.e. tuntutan agar tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak)."

g. Yurisprudensi MA-RI No. 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang secara tegas menyatakan "**Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah**".

h. Yurisprudensi MA-RI No. 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982 yang secara tegas menyatakan "**Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum**".

i. Yurisprudensi MA-RI No. 3201 K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996 yang secara tegas menyatakan "**Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi**".

j. Yurisprudensi MA-RI No. **1003 K/Pdt/2011** tertanggal 5 Agustus 2011 yang secara tegas menyatakan "**Tergugat I pembeli yang beritikad baik harus dilindungi**".

d. Mempertimbangkan fakta dan ketentuan hukum di atas, **telah terbukti bahwa Tergugat I (PT CENTRAL JAVA POWER) merupakan pembeli yang beritikad baik. Selain itu, terbukti bahwa Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak, yaitu Akta No. 35 telah dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I (PT CENTRAL JAVA POWER) secara terang dan tunai sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan oleh karena itu, transaksi pengalihan hak atas tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I (PT CENTRAL JAVA POWER) tersebut adalah sah menurut hukum.** Karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvantelijke verklaard*).

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

II. TERGUGAT II MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH YANG DIBELI SEHINGGA BERHAK MENGALIHKANNYA KEPADA TERGUGAT I

1. Bahwa ternyata berdasarkan bukti-bukti yang ada, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa jual beli tanah/lahan antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum (*vide* butir 9 halaman 3 Gugatan) adalah **TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR.**



2. Bahwa Tergugat II mengalihkan tanahnya kepada Tergugat I berdasarkan **Sertifikat Hak Milik No. 250/Tubanan seluas + 25.290m² atas nama Tergugat II (vide Bukti T-I-10).**

Adapun pengalihan hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan hukum. Tergugat II juga secara nyata menguasai secara fisik tanah tersebut serta merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Hal ini terbukti berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

a. Sertifikat Hak Milik No. 250/Tubanan atas nama Tergugat II yang diterbitkan pada tanggal 31 Mei 1976, yang telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan (*vide Bukti T-I-3*);

b. Surat Keterangan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tertanggal 2 Februari 2012, dibuat oleh Tergugat II yang menyatakan bahwa Tanah SHM 250 tidak dalam sengketa baik batas maupun pemilikan dan secara fisik dikuasai oleh Tergugat II (*vide Bukti T-I-5*);

c. Surat Pernyataan dan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah, tertanggal 2 Februari 2012, dibuat oleh Tergugat II, diketahui oleh Petinggi/Lurah Tubanan (*vide Bukti T-I-6*); dan

3. Seandainya pun, *-QUOD NON-*, tanah yang menjadi objek sengketa yaitu SHM 201 merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tersebut, tetap saja terbukti bahwa **Tergugat II merupakan PEMILIK TANAH YANG SAH DAN KEMUDIAN TELAH MENGALIHKAN TANAHNYA TERSEBUT KEPADA TERGUGAT I.**

4. Selain itu, SHM 250 atas nama Tergugat II diterbitkan pada tanggal **31 Mei 1976** yaitu setelah SHM 201 diterbitkan yaitu pada tanggal 26 April 1976 (*vide Bukti T-I-3*), yang telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan, pencoretan hak tanggungan (*roya*), dan bahkan telah dilakukan pengukuran (sehingga BPN kemudian telah menerbitkan Peta Bidang atas tanah tersebut yaitu Peta Bidang Tanah Nomor Berkas 2319/2012, Nomor GU 395/2012 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00894 tertanggal 7 Februari 2012) yang berarti **tidak terdapat tumpang tindih atas Tanah SHM 250 tersebut.** Oleh karena itu, terbukti bahwa **Tanah SHM 201 bukan merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I.**

5. Terlebih lagi dari batas-batas tanah SHM 201 dan Tanah SHM 250, dapat dilihat bahwa Tanah SHM 250 yang sertifikatnya telah diterbitkan sejak tahun 1976 (*vide Bukti T-I-3*), **selain memiliki batas-batas yang berbeda, setiap bagian dari batasannya baik sebelah utara, timur, selatan ataupun barat tidak terdapat tanah yang berbatasan dengan tanah Alm. Moroleksono Subener maupun Para Penggugat.**

Padahal, SHM 250 diterbitkan pada tanggal 31 Mei 1976 yaitu **setelah SHM 201 diterbitkan**, yang apabila merupakan tanah yang setidaknya memiliki lokasi yang berdekatan dengan Tanah Yang Dibeli, **seharusnya berbatasan dengan tanah Alm. Moroleksono Subener** yaitu tanah SHM 201 yang diterbitkan terlebih dahulu dari SHM 250.



Hal tersebut semakin menunjukkan bahwa **Obyek Sengketa merupakan tanah yang berbeda dengan Tanah Yang Dibeli, yang bahkan lokasinya-pun tidak berdekatan.**

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut di atas, maka **telah terbukti bahwa Tergugat I telah membeli tanah/lahan dari Tergugat II dengan alas hak yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik (*ter goeder trouw*) dan karenanya harus dilindungi oleh hukum.** Karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak Gugatan atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanteijke verklaard*).

III. ANDAIKAN PUN, -*QUOD NON*-, TANAH YANG DIALIHKAN OLEH TERGUGAT II MERUPAKAN TANAH YANG SAMA DENGAN TANAH YANG DIJADIKAN OBJEK SENGKETA OLEH PARA PENGGUGAT, TETAP SAJA PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBERIKAN BUKTI MUTLAK YANG MENUNJUKKAN BAHWA PARA PENGGUGAT MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH OBJEK SENGKETA

A. **SHM 201 bukan merupakan bukti mutlak yang menunjukkan bahwa Para Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa.**

1. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mencoba mendalilkan bahwa tanah dalam SHM 201 masih sah milik MOROLEKSONO SUBENER dan oleh karenanya jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I tanpa persetujuan dan sepengetahuan Para Penggugat tidak sah dan batal demi hukum (*vide* Butir 4 halaman 5 *Petitum* Gugatan dan Butir 9 Halaman 3 Gugatan), dan bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat I (*vide* Butir 7 dan 8 Gugatan Halaman 3 Gugatan). Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat.

2. Pertama-tama, Tergugat I kembali mempertanyakan lokasi tanah yang dipermasalahkan tersebut. Sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat I di poin II di atas, luas serta batas-batas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II **tidak sesuai dan bahkan tidak berdekatan** dengan yang didalilkan oleh Para Penggugat. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut bukan tanah yang sama.

3. Seandainya pun, - *QUOD NON* -, tanah dalam SHM 201 benar merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, berdasarkan hukum tetap saja Para Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

4. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun demikian, Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah juga menyatakan bahwa selain adanya bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, pemilik tanah juga harus **secara nyata menguasai tanah** tersebut. Berikut kutipannya:

Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah:

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



Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat sendiri dalam Gugatannya (*vide* Butir 7, 8 dan 10 halaman 3 Gugatan), Para Penggugat tidak menguasai tanah Objek Sengketa.

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

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

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

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

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

6. Bahwa selanjutnya, pada faktanya, Tergugat II dan selanjutnya Tergugat I merupakan pihak-pihak yang menguasai secara fisik dan melakukan pembayaran PBB atas Tanah Yang Dibeli. Sebelum tanah/lahan tersebut dibeli oleh Tergugat I, Tergugat II juga telah melakukan pembayaran PBB.

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

1. Bahwa Tergugat I (**QUOD NON** – PT CENTRAL JAVA POWER) menolak dengan tegas permohonan Para Penggugat yang pada intinya meminta agar Pengadilan Negeri Jepara menyatakan sita jaminan atas Objek Sengketa (*vide* Butir 16 Halaman 5 Gugatan).

2. Bahwa permohonan sita jaminan Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat dikeluarkannya penetapan Sita Jaminan berdasarkan pasal 227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) (**“SEMA tentang Sita Jaminan”**) dan ketentuan Angka (10) Pemberitahuan-pemberitahuan Ketua Mahkamah Agung yang terlampir pada SEMA tentang Sita Jaminan, yaitu:

a. Tidak ada kekhawatiran dan alasan yang mendesak.

b. Hubungan antara Para Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini **bukanlah hubungan antara kreditur dan debitur.**

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan Yurisprudensi Hukum berikut:

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

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



3. Bahwa selain itu, apabila – **QUOD NON** - “Objek Sengketa” yang dimintakan sita oleh Para Penggugat tersebut adalah sama dengan Tanah Yang Dibeli (atau setidaknya tidaknya berada di dalam lokasi PLTU Tanjung Jati B), perlu Tergugat I sampaikan bahwa Tanah Yang Dibeli tersebut termasuk ke dalam wilayah PLTU Tanjung Jati B (penyumbang pasokan listrik signifikan di Jawa dan Bali) yang merupakan **objek vital nasional** berdasarkan Keputusan Presiden No. 63 Tahun 2004 tentang Objek Vital Nasional (“**Keppres No. 63/2004**”) jo. Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 77K/90/MEM/2019 tentang Penetapan Objek Vital Nasional di Sektor Energi dan Sumber Daya Mineral (“**Kepmen No. 77/2019**”) sebagaimana diubah oleh Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 159.K/90/MEM/2020 tentang Perubahan atas Kepmen No. 77/2019. Oleh karena itu, permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diajukan oleh Para Penggugat juga **TIDAK DAPAT** dikabulkan karena dapat menyebabkan gangguan pada pengembangan PLTU Tanjung Jati B yang pada akhirnya berdampak pada hajat hidup orang banyak.

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

PETITUM

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

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);
2. Menyatakan bahwa Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik (*Ter Goeder Trouw*) sehingga dilindungi berdasarkan hukum;
3. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat II telah mengajukan Jawaban, sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

A. SURAT KUASA KHUSUS PARA PENGGUGAT CACAT FORMIL

1. Bahwa dalam gugatan a quo Para Penggugat menarik ARTIN sebagai Tergugat II, sebagai berikut:

"Dengan ini Para Penggugat hendak mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap:

- 1. Director PT Central Java Power, berkedudukan di Kav. 61-62 Gedung Summitmas 2, Jl. Jend. Sudirman, Rt. 05/Rw. 03, Senayan Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190, selanjutnya mohon disebut sebagai -----TERGUGAT – I.*
- 2. ARTIN, Tempat/Tgl Lahir 18 September 1945, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Dk. Krajan RT. 01/RW.01 Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, disebut sebagai -----TERGUGAT – II.*

2. Bahwa apabila dilihat secara seksama, surat Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tertanggal 15 Januari 2021 **tidak menyebutkan Identitas dan/atau kedudukan ARTIN sebagai Tergugat II**, yang akan kami kutip sebagai berikut:

*"Untuk dan atas nama serta guna mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa, mewakili dan/atau mendampingi pemberi kuasa sebagai **Penggugat**, dalam Perkara perdata Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Direktur PT Central Java Power (CJP), Dkk, alamat Kav. 61-62 Gedung Summitmas 2, Jl. Jend. Sudirman, Rt. 05/Rw. 03, Senayan Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, di Pengadilan Negeri Jepara".*

3. Bahwa perlu kiranya Tergugat II uraikan syarat pembuatan surat kuasa khusus yang dipersyaratkan dalam pengadilan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung ("**SEMA**"), yaitu diantaranya : (i) SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 15 Januari 1959; (ii) SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; (iii) SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan (iv) SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994. Dimana apabila ke-4 SEMA tersebut disimpulkan syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus yang dipersyaratkan adalah:

- Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);**



d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya

4. Selanjutnya, pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 15, pada pokoknya menyatakan bahwa syarat-syarat suatu surat kuasa khusus adalah sebagai berikut:
- i. menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
 - ii. menyebut kompetensi relatif;
 - iii. **menyebut identitas dan kedudukan para pihak**; dan
 - iv. menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

Bahwa syarat tersebut bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila surat kuasa tidak memenuhi salah satu syarat, hal tersebut akan mengakibatkan kuasa tidak sah.

5. Berdasarkan ketentuan-ketentuan SEMA dan pendapat hukum tersebut di atas, Tergugat II menilai setidaknya-tidaknya terdapat cacat formil di dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Januari 2021 yang melanggar hukum acara perdata, yakni **Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Januari 2021 tidak menyebut Identitas dan/atau kedudukan Artin sebagai Tergugat II.**

Oleh karena itu, patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus Perkara *a quo* untuk dapat menyatakan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Januari 2021 adalah cacat formil, sehingga segala tindakan Penerima Kuasa yang mewakili Pemberi Kuasa dapat dinyatakan tidak sah atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

6. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener dengan luas 12.430 m². Dimana menurut Para Penggugat objek tersebut merupakan tanah peninggalan milik Moroleksono Subener.

7. Bahwa kemudian Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan kedudukannya sebagai ahli waris dari Moroleksono Subener. Hal tersebut dapat dilihat pada butir 6 Gugatan, sebagai berikut:

“6. Bahwa Kuwata meninggal di Desa Tubanan pada tanggal 02 September 1992, semasa hidupnya Kuwata menikah dengan Turinah, dari hasil perkawinan antara Kuwata dengan Turinah melahirkan 2 (dua) orang anak yaitu:

6.1. Pora Wahyuni

6.2. Danang Widayanto

Selanjutnya Sri Wulan (4.2), Artin (5.1), Sutarkan (5.2), Pora Wahyuni (6.1) dan Danang Widayanto (6.2) mohon disebut ahli waris.”



8. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, perlu diketahui bahwa Para Penggugat beragama Islam. Oleh karena itu, mengenai penentuan siapa yang menjadi **ahli waris** harus mengacu pada ketentuan Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama (“**UU No. 3/2006**”), yang berbunyi sebagai berikut:

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

- a) perkawinan;
- b) **waris**;
- c) wasiat;
- d) hibah;
- e) wakaf;
- f) zakat;
- g) infaq;
- h) shadaqah; dan
- i) ekonomi syari’ah. ”

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

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

10. Bahwa merujuk pada ketentuan tersebut di atas, mengenai penentuan siapa yang menjadi ahli waris dari Moroleksono Subener, Para Penggugat harus melakukan upaya hukum Permohonan Penetapan Ahli Waris ke Pengadilan Agama terlebih dahulu. Hal mana Penetapan atas Permohonan Ahli Waris tersebut dapat menjadi alas hak maupun bukti untuk selanjutnya mengajukan upaya Gugatan sebagai ahli waris.

11. Bahwa oleh karena Para Penggugat belum memiliki kepastian hukum sebagai ahli waris atas harta peninggalan Moroleksono Subener sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 201/Tubanan, maka Para Penggugat belum memiliki kedudukan hukum atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo.

12. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21-8-1974, tersirat kaidah hukum sebagai berikut:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, DALAM HAL INI KARENA HAK PENGGUGAT ATAS TANAH SENGKETA TIDAK JELAS.”

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo, **maka Gugatan Para Penggugat menjadi tidak sah secara hukum, sehingga patut kiranya Majelis**



Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. PARA PENGGUGAT KELIRU MENARIK DIREKTUR PT CENTRAL JAVA POWER SEBAGAI TERGUGAT I DALAM PERKARA A QUO

13. Bahwa dalam gugatan a quo, Para Penggugat mendalihkan adanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, yang akan kami kutip sebagai berikut:

"8. Bahwa setelah Para Penggugat bertemu dengan pihak yang mewakili Tergugat I menyampaikan bahwa penguasaan tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan yang dikuasai oleh Tergugat I tersebut, karena Tergugat I telah membeli dengan Tergugat II.

14. Bahwa perlu kami sampaikan, faktanya hubungan hukum jual beli dengan pelepasan hak yang terjadi yaitu antara Tergugat II dan PT Central Java Power. Para Penggugat keliru menarik Direktur PT Central Java Power selaku Pengurus perseroan sebagai Tergugat I dalam Perkara a quo.

15. Berdasarkan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, halaman 112, tentang **salah sasaran pihak yang digugat** yakni:

"Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid). Yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang didudukkan sebagai tergugat dst.."

16. Selanjutnya merujuk Yurisprudensi Putusan MA No. 047 K/Pdt/1988, tanggal 20 Januari 1993. Dalam putusan-putusan tersebut menyimpulkan suatu kaidah hukum, seorang Direktur perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan, sebagai berikut:

"Seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan "Subjek Hukum" yang terlepas dari pengurusnya (direksi). Oleh karena itu, Perseroan memikul tanggung jawab (aansprakelijkheid, liability) atas segala tindak atau perbuatan yang dilakukannya, maka sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)"

17. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, apabila melihat pihak yang memiliki hubungan hukum jual beli yaitu antara Tergugat II dan PT Central Java Power, maka Para Penggugat telah keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat I i.e Direktur PT Central Java Power selaku Pengurus perseroan (*gemis aanhoeda nigheid*), sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

D. OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS

18. Bahwa merujuk pada Gugatan Para Penggugat yang menjadi objek gugatan yaitu harta peninggalan milik Moroleksono Subener berupa sebidang tanah



sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Dahulu Sungai.
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Gendon.
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Milik Artin.
- Sebelah Barat: Dahulu Sungai.

19. Bahwa tanah yang dimiliki oleh Tergugat II yang telah dilakukan pelepasan dan penyerahan hak kepada PT Central Java Power berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 35 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Notaris di Jepara ("Akta No. 35") yaitu berupa sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan atas nama Artin Rokan (in casu Tergugat II), dengan luas ± 25.545 m² berdasarkan Peta Bidang Tanah dengan Nomor Gambar Ukur : 395/2012 dan Nomor Berkas : 2319/2012 pada tanggal 7 Februari 2012, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Artin dan Sungai.
- Sebelah Selatan : Didik, Musa'I dan Saluran.
- Sebelah Timur : Gendon, Timan dan Yagus.
- Sebelah Barat: Sungai.

20. Bahwa **TERDAPAT PERBEDAAN BATAS-BATAS DAN LUAS TANAH ANTARA TANAH MILIK TERGUGAT II SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR : 250/TUBANAN ATAS NAMA ARTIN ROKAN (IN CASU TERGUGAT II) DENGAN LUAS ± 25.545 M² DAN TANAH PENINGGALAN MOROLEKSONO SUBENER SEBAGAIMANA SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 201/TUBANAN SELUAS ± 12.430 M².**

21. **Bahwa berdasarkan Akta No. 35 tersebut, objek yang dialihkan oleh Tergugat II kepada PT Central Java Power adalah tanah milik Tergugat II** yaitu berupa sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan atas nama Artin Rokan (in casu Tergugat II), dengan luas ± 25.545 m². **Bukan tanah peninggalan milik Moroleksono Subener sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya.**

22. Berdasarkan hal tersebut, tanah yang dialihkan oleh Tergugat II adalah tanah yang berbeda dengan objek tanah dalam gugatan karena adanya perbedaan batas-batas dan luas tanah, sehingga objek tanah yang disengketakan tidak jelas/kabur (*obscur libel*). **Oleh karena itu, patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

E. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT

23. Bahwa objek jual beli antara Tergugat II dengan PT Central Java Power adalah objek yang berbeda dengan objek tanah dalam gugatan, maka jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan PT Central Java Power tidak ada kaitannya dengan objek tanah dalam gugatan dan tidak ada sesuatu hak dari Para Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat II karena jual beli tersebut. Dengan demikian, tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II.



24. Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat II, maka Para Penggugat keliru telah menarik Artin Rokan sebagai Tergugat II. **Dengan demikian, patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

II. DALAM POKOK PERKARA

25. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisah (*Integral*) dengan dalil-dalil dalam pokok Perkara a quo.

26. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, terkecuali yang telah benar-benar diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II. Adapun yang menjadi dasar dan alasan penolakan dalil Para Penggugat oleh Tergugat II, yang akan Tergugat II uraikan sebagaimana di bawah ini.

A. OBJEK JUAL BELI ANTARA TERGUGAT II DAN PT CENTRAL JAVA POWER DENGAN OBJEK GUGATAN MERUPAKAN OBJEK YANG BERBEDA

27. Bahwa Tergugat II akan mengutip dalil Para Penggugat pada butir 7, butir 8 dan butir 9, sebagai berikut:

Butir 7 Gugatan:

"Bahwa tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan telah dikuasai oleh Tergugat I tanpa alas hak yang jelas, kemudian Para Penggugat menemui Tergugat I untuk minta penjelasan terkait penguasaan tanah milik peninggalan (Alm) Moroleksono Subener tersebut."

Butir 8 Gugatan:

"Bahwa setelah Para Penggugat bertemu dengan pihak yang mewakili Tergugat I menyampaikan bahwa penguasaan tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan yang dikuasai oleh Tergugat I tersebut, karena Tergugat I telah membeli dengan Tergugat II."

Butir 9 Gugatan:

"Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dengan Para Penggugat atau ahli waris yang lain, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan tersebut di atas adalah tidak sah dan batal demi hukum."

28. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat sebagaimana dalam Butir 7, Butir 8, dan Butir 9 Gugatan tersebut di atas, yang pada pokoknya telah mendalilkan, sebagai berikut:

- 1) Objek jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I yaitu tanah peninggalan milik Moroleksono Subener sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m²;



2) Penguasaan yang tidak sah oleh Tergugat I karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang menurut Para Penggugat tidak sah secara hukum karena tanpa persetujuan Para Penggugat atau ahli waris lain.

29. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan jauh dari fakta yang sebenarnya. Perlu Tergugat II tegaskan bahwa Tergugat II menjual tanah miliknya **bukan kepada Tergugat I, melainkan kepada PT Central Java Power** dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karena itu tidak ada satu pun hak subjektif pihak lain yang dilanggar atas perbuatan hukum jual beli antara Tergugat II dan PT Central Java Power.

Objek Jual Beli Antara Tergugat II Dengan PT Central Java Power Yaitu Berupa Sebidang Tanah Sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 250/Tubanan Tercatat Atas Nama Artin Rokan (in casu Tergugat II)

30. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah keliru dengan menyatakan Tergugat II telah melakukan pengalihan terhadap harta peninggalan Moroleksono Subener sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m².

31. Bahwa merujuk Akta No. 35, telah dilakukan jual beli dengan pelepasan dan penyerahan hak antara Tergugat II dan PT Central Java Power yaitu berupa sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan atas nama Artin Rokan (in casu Tergugat II) dengan luas ± 25.545 m² berdasarkan Peta Bidang Tanah dengan Nomor Gambar Ukur : 395/2012 dan Nomor Berkas : 2319/2012 pada tanggal 7 Februari 2012, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Artin dan Sungai.
- Sebelah Selatan : Didik, Musa'I dan Saluran.
- Sebelah Timur : Gendon, Timan dan Yagus.
- Sebelah Barat: Sungai.

Dengan demikian, objek jual beli antara Tergugat II dengan PT Central Java Power yaitu berupa sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan tercatat atas nama Artin Rokan (in casu Tergugat II) dengan luas ± 25.545 m² ("**Objek Jual Beli**").

32. Bahwa selanjutnya, yang menjadi objek gugatan dalam Perkara a quo yaitu sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m² ("**Objek Gugatan**"), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Dahulu Sungai.
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Gendon.
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Milik Artin.
- Sebelah Barat: Dahulu Sungai.

Terdapat Perbedaan Data Fisik Antara Objek Gugatan dan Objek Jual Beli

33. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("**PP No. 24 Tahun 1997**"), **Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah** dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.



Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka **untuk membuktikan bahwa antara Objek Gugatan dan Objek Jual Beli merupakan objek yang berbeda, dapat dilihat dari perbedaan data fisik bidang tanah yang meliputi PERBEDAAN PADA LETAK, BATAS DAN LUAS BIDANG TANAH.**

34. Bahwa Objek Jual Beli dengan pelepasan dan penyerahan hak antara Tergugat II kepada PT Central Java Power yaitu sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan dengan luas ± 25.545 m². Sedangkan, Objek Gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat yaitu sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m².

Fakta tersebut membuktikan bahwa antara Objek Jual Beli dan Objek Gugatan memiliki perbedaan luas tanah yang signifikan.

35. Bahwa selain adanya perbedaan luas tanah yang signifikan tersebut, terdapat juga perbedaan batas-batas tanah antara Objek Jual Beli dengan Objek Gugatan sebagaimana tabel di bawah ini:

TABEL PERBEDAAN BATAS-BATAS TANAH		
Perbedaan	Objek Jual Beli	Objek Gugatan
Batas Utara	Artin dan Sungai	Dahulu Sungai
Batas Selatan	Didik, Musa'l dan Saluran	Dahulu Tanah milik Gendon.
Batas Timur	Gendon, Timan dan Yagus.	Dahulu Tanah Milik Artin.
Batas Barat	Sungai	Dahulu Sungai.

36. Merujuk pada uraian-uraian dan tabel di atas, telah terbukti terdapat perbedaan data fisik antara Objek Jual Beli dengan Objek Gugatan yang meliputi perbedaan pada batas-batas tanah dan luas tanah. Dengan demikian antara Objek Jual Beli dan Objek Gugatan merupakan objek yang berbeda dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

B. JUAL BELI ANTARA TERGUGAT II DAN PT CENTRAL JAVA POWER TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

37. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 9 Gugatan a quo yang pada pokoknya menyatakan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum, sebagai berikut:

38. Bahwa **mengingat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan dengan luas ± 25.545 m² tercatat atas nama Artin Rokan, MAKA BUKAN TERMASUK KE DALAM HARTA PENINGGALAN DARI MOROLEKSONO SUBENER** sebagaimana dalil Para Penggugat. Dengan demikian, dalam hal dilakukan jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan, tidak diperlukan persetujuan Para Penggugat karena hanya Tergugat II yang memiliki wewenang penuh terhadap harta kekayaannya, dalam hal ini Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan.



39. Bahwa merujuk Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara tegas menyatakan sebagai berikut:

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuar dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat II sebagai pemilik atas Objek Jual Beli memiliki hak terkuat dan mutlak untuk mengalihkan tanahnya kepada pihak lain, dalam hal ini kepada PT Central Java Power.

40. Bahwa pada faktanya, sebelum melakukan pelepasan hak atas tanah SHM 250/Tubanan, Tergugat II telah beberapa kali menjaminkan tanah dengan SHM 250/Tubanan melalui hak tanggungan ke PT Bank Danamon Indonesia Tbk yaitu pada tahun 2009 dan 2010 dan telah dilakukan penghapusan hak tanggungan (Roya) pada tahun 2012. Selama periode tersebut dan dalam melakukan perbuatan hukum menjaminkan tanah tersebut, tidak terdapat adanya keberatan dari Para Penggugat sama sekali. Karenanya, dalil Para Penggugat yang mengaku sebagai pemilik atas tanah Tergugat II jelas terbantahkan.

41. Bahwa Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan sebagai berikut:

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

Untuk memenuhi ketentuan tersebut di atas, maka jual beli dengan pelepasan dan penyerahan hak yang dilakukan antara Tergugat II dan PT Central Java Power dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 35 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Notaris di Jepara

C. MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM

42. Bahwa Para Penggugat keliru dengan menyatakan perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum.

43. Sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat II dalam jawaban ini, bahwa tidak ada hak subjektif yang dilanggar oleh Tergugat II dalam melakukan jual beli dengan pelepasan dan penyerahan hak kepada PT Central Java Power.

44. Perlu Tergugat II tegaskan Kembali, bahwa Objek Jual Beli dengan pelepasan dan penyerahan hak kepada PT Central Java Power sebagaimana Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 35 tanggal 15 Februari 2012 yaitu sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan dengan luas \pm 25.290 m², **YANG TERCATAT ATAS NAMA ARTIN ROKAN (IN CASU TERGUGAT II).** **Bukan Objek Gugatan sebagaimana**



dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m2.

45. Dengan demikian, dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum harus dikesampingkan dan/atau ditolak oleh Majelis Hakim atau setidaknya menyatakan tidak diterima, karena fakta sebagai berikut:

- 1) Objek Jual Beli Antara Tergugat II dan PT Central Java Power dengan Objek Gugatan merupakan objek yang berbeda, berdasarkan:
 - Perbedaan luas tanah;
 - Perbedaan batas-batas tanah;
- 2) Objek Jual Beli Antara Tergugat II Dengan PT Central Java Power yaitu sebidang tanah yang tercatat atas nama Tergugat II sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 250/Tubanan.
- 3) Jual Beli Dengan Pelepasan dan Penyerahan Hak Antara Tergugat II dengan PT Central Java Power telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. MENGENAI TUNTUTAN SITA JAMINAN

46. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk menyatakan sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap Objek Gugatan. Perlu Tergugat II tegaskan Kembali bahwa antara Objek Gugatan dengan Objek Jual Beli adalah objek yang berbeda.

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

a. Tidak ada kekhawatiran dan alasan yang mendesak.

b. Para Penggugat tidak menyebutkan secara rinci identitas barang-barang milik Tergugat yang hendak dimohonkan sita. Permohonan sita jaminan yang diajukan secara umum terhadap semua atau sebagian harta kekayaan Tergugat serta tidak menyebutkan secara jelas identitasnya, dianggap merupakan permohonan yang kabur objeknya dan tidak memenuhi syarat sehingga permohonan Para Penggugat mengenai sita jaminan tersebut tidak memenuhi syarat dan sudah seharusnya ditolak.

c. Hubungan antara Para Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini bukanlah hubungan antara kreditur dan debitur.

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



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

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

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

-----Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, dan Tergugat II, Para Penggugat telah mengajukan Replik;-----

-----Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II, telah mengajukan Duplik;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Para Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1.-----
Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Sutrasno, diberi tanda P-1;

2.-----
Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Sekar Arum Lestari, diberi tanda P-2;

3.-----
Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Sri Wulan, diberi tanda P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.-----
Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Danang Widayanto, diberi tanda P-4;

5.-----
Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Pora Wahyuni, diberi tanda P-5;

6.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian, atas nama Sutarkan, diberi tanda P-6;

7.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian, atas nama Muntiyannah, diberi tanda P-7;

8.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian, atas nama Moroleksono Subener B Wadah, diberi tanda P-9;

9.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian, atas nama Juki Binti Paidin, diberi tanda P-10;

10.-----
Foto copy Sertifikat Hak Milik, No. 201, nama pemegang hak Moroleksono Subener, diberi tanda P-11;

11.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian, atas nama Supomo B Moroleksono Subener, diberi tanda P-12;

12.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian, atas nama Sukanah Bt Moroleksono Subener, diberi tanda P-13;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian, atas nama Kuwata B Supomo, diberi tanda P-14;

14.-----
Foto copy Kutipan Akta Kematian, No : 3320-KM-22042019-0005, atas nama Karsini, diberi tanda P-15;

15.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian, atas nama Rokan Bin Ruslan, diberi tanda P-16;

16.-----
Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor : 174/2020, diberi tanda P-17;

17.-----
Foto copy Surat Keterangan Warisan, diberi tanda P-18;

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti P-4, bukti P-5, bukti P-11, dan bukti P-15 tidak ada aslinya (foto copy atas foto copy);-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan, Para Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1.-----
Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994, tertanggal 14 Oktober 1994, tentang Surat Kuasa Khusus, diberi tanda T-I-1;

2.-----
Foto copy Buku M. Yahya Harahap S.H. "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan." Penerbit Sinar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grafika, halaman 15, diberi tanda T-I-2;

3.-----

Foto copy Buku Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M, "Perbuatan Melawan Hukum – Pendekatan Kontemporer", Penerbit PT Citra Aditya Bakti, halaman 10, diberi tanda T-I-3;

4.-----

Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda T-I-4;

5.-----

Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 250, atas nama Tergugat II, seluas ± 25.290m², diterbitkan pada tanggal 31 Mei 1976, diberi tanda T-I-5;

6.-----

Foto copy Surat Keterangan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tertanggal 2 Februari 2012, diberi tanda T-I-6;

7.-----

Foto copy Surat Pernyataan dan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah, tertanggal 2 Februari 2012, diberi tanda T-I-7;

8.-----

Foto copy Peta Bidang Tanah Nomor Berkas 2319/2012, Nomor GU 395/2012 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00894 seluas 25.545m² tertanggal 7 Februari 2012, diberi tanda T-I-8;

9.-----

Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) tertanggal 15 Februari 2012 untuk penjualan Tanah SHM 250, diberi tanda T-I-9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.-----
Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD) tertanggal 15 Februari 2012 untuk pembelian Tanah SHM 250, diberi tanda T-I-10;

11.-----
Foto copy Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 35 tertanggal 15 Februari 2012 untuk jual beli Tanah SHM 250, diberi tanda T-I-11;

12.-----
Foto copy Daftar Hadir, tertanggal 3 Agustus 2011, diberi tanda T-I-12;

13.-----
Foto copy Daftar Hadir, tertanggal 8 Agustus 2011, diberi tanda T-I-13;

14.-----
Foto copy Daftar Hadir, tertanggal 10 Agustus 2011 perihal "Sosialisasi Pembelian Lahan oleh PT CJP di Desa Tubanan", diberi tanda T-I-14;

15.-----
Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas nama Tergugat I, diberi tanda T-I-15;

16.-----
Foto copy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 691K/Pdt.Sus-PHI/2017 tertanggal 7 Agustus 2017, diberi tanda bukti T.I-16;

17.-----
Foto copy Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 61 tertanggal 14 November 2012 antara PT Central Java Power dengan Sutarkan dan Ahli Warisnya (Sutrasno dan Sekar Arum), diberi tanda bukti T.I-17;

18.-----
Foto copy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia daerah Jawa Tengah Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/230/IV/RES.1.24/2021/Reskrim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 12 April 2021 perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) atas Laporan Polisi yang diajukan oleh Sri Wulan, diberi tanda bukti T.I-18;

19.

Foto copy Penetapan No. 70/Pdt.G/2014/Pn.Jpa atas gugatan yang diajukan oleh Sri Wulan, Pora Wahyuni dan Danang Widayanto (Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV), diberi tanda bukti T.I-19;

20.

Foto copy Penetapan No. 24/Pdt.G/2021/Pn.Jpa atas gugatan yang diajukan oleh Sri Wulan (Penggugat II), diberi tanda bukti T.I-20;

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti T-I-1, bukti T-I-4, bukti T-I-5, bukti T-I-6, bukti T-I-7, bukti T-I-8, bukti T-I-9, bukti T-I-10, bukti T-I-11, bukti T-I-12, bukti T-I-13, bukti T-I-14, bukti T-I-16, dan bukti T-I-17 tidak ada aslinya (foto copy atas foto copy/legalisir);

-----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I, selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat I, juga telah mengajukan saksi, sebagai berikut :-----

1.

Saksi KARNOTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah saksi dimintai sebagai saksi mengenai masalah tanah untuk letak wilayahnya berada di Blok Sepelan Tubanan;

Bahwa Tanah milik Artin masuk dalam kawasan PLTU;

Bahwa saksi tahu Artin mempunyai tanah karena saksi sebagai penyalur lalu lintas air (ulu-ulu) jadi saksi tahu Artin mengenai tanah dan waktu pembelian ada sosialisasi;



Bahwa sekarang tanah tersebut dibeli oleh Central Java power dibeli pada tahun 2011;

Bahwa saksi tidak tahu luas tanah tersebut;

Bahwa Artin mempunyai tanah atas dasar apa, saksi tidak tahu;

Bahwa saksi menjadi penjaga air irigasi sejak tahun 2004;

Bahwa selain sebagai petugas penjaga air, saksi ada tugas lain yaitu saksi sebagai petugas untuk membagikan PBB;

Bahwa saksi pernah mengantar PBB tersebut ke Artin;

Bahwa saksi pernah membantu pengukuran tanah bersama BPN waktu itu tanah yang dibeli oleh Central Java Power ada banyak termasuk tanahnya Artin;

Bahwa pada waktu pengukuran saksi bertugas sebagai pasang patok bersama orang BPN;

Bahwa ada tanah yang berbatasan dengan tanahnya Artin dan ada berita acara pada tanah yang berbatasan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II, telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1.-----
Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung, Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962, diberi tanda T.II-1;

2.-----
Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”), sebagai berikut : SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959, SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971, SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, diberi tanda T.II - 1a;

3.-----
Foto copy Pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Edisi Kedua Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 15, diberi tanda T.II - 1b;

4.-----
Foto copy Pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Edisi Kedua Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 19, diberi tanda T.II - 1c;

5.-----
Foto copy Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, Penjelasan Pasal 49 huruf b, diberi tanda T.II - 2;

6.-----
Foto copy Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 35 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Notaris di Jepara (“Akta No. 35”), diberi tanda T.II - 3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.-----
Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 250/Tubanan atas nama Artin Rokan, yang diterbitkan pada tanggal 31 Mei 1976 (Objek Tanah Yang Dialihkan Oleh Tergugat II Kepada PT Central Java Power), diberi tanda T.II - 4a;

8.-----
Foto copy Peta Bidang Tanah Milik Artin Rokan, dengan Nomor Berkas: 2319/2012, pada tanggal 7 Februari 2012, Nomor Gambar Ukur: 395/2012 dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00894, diberi tanda T.II - 4b;

9.-----
Foto copy Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Luas Tanah yang dikeluarkan oleh Petinggi/Kepala Kelurahan Tubanan tanggal 2 Februari 2012, diberi tanda T.II - 5;

10.-----
Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) dengan Wajib Pajak atas nama Artin (in casu Tergugat II) tertanggal 15 Februari 2012, diberi tanda T.II-6;

11.-----
Foto copy Surat Keterangan Kematian Ibu Artin, Nomor 474.3/94/MII/TB/2021, tertanggal 1 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Petinggi Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, diberi tanda T.II-7;

12.-----
Foto copy Surat keterangan Ahli Waris, No. 470/804/2021, tertanggal 10 Juli 2021 yang dikeluarkan oleh Petinggi Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, diberi tanda T.II-8;

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti T.II-1, bukti T.II-1a, bukti T.II-2, bukti T.II-3, bukti T.II-4a, bukti T.II-4b, bukti T.II-5, bukti T.II-6, bukti T.II-7, dan bukti T.II-8 tidak ada aslinya (foto copy atas foto copy/legalisir);-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II, selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II, juga telah mengajukan saksi, sebagai berikut :-----



1.-----

Saksi RATIMAH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa yang saksi ketahui mengenai masalah sengketa tanah;

Bahwa dahulu saksi mempunyai hubungan kerja yaitu sebagai buruh garap sawah dan hasilnya saksi serahkan ke Artin;

Bahwa saksi mempunyai hubungan kerja dengan menggarap sawahnya Artin ada 25 tahunan;

Bahwa saksi tidak ingat sejak kapan saksi menggarap sawah tersebut;

Bahwa saksi sekarang sudah berhenti menggarap sawah karena tanah tersebut dibeli oleh Central Java power;

Bahwa saksi bekerja di Artin atas permintaan ibu Sukanah;

Bahwa yang menggarap sawah ada 6 (enam) nama orang;

Bahwa saksi kenal dengan Sriwulan, namun saksi tidak ada hubungan keluarga;

Bahwa saksi tidak tahu Moroleksono Subener;



Bahwa saksi menggarap sawah atau tanah miliknya Artin sudah ada 25 tahunan;

Bahwa saksi tidak tahu luas tanah tersebut;

Bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti kepemilikan tanah tersebut;

Bahwa Ibu Sukanah tidak pernah bercerita mengenai tanahnya Artin;

-----Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 13 September 2021, sedangkan Para Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya 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 :

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

DALAM EKSEPSI :

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II adalah sebagaimana diuraikan diatas;-----

-----Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi eksepsi dan pokok perkara;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat I, dan Tergugat II, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;-----

Eksepsi Tergugat I :

-----Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat I, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :-----

I.----- SURAT KUASA PARA PENGGUGAT (CQ. SURAT KUASA TERTANGGAL 15 JANUARI 2021) CACAT HUKUM.

Bahwa dalam persidangan tertanggal 28 April 2021, terbukti bahwa Surat Kuasa Para Penggugat tertanggal 15 Januari 2021 (yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 22 Januari 2021 - "Surat Kuasa") yang digunakan oleh kuasa hukum Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo* **tidak memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus, yaitu :**

- 1.-----
tidak menyebutkan kedudukan secara hukum dari PT Central Java Power di dalam Gugatan;
- 2.-----
sama sekali tidak menyebutkan kedudukan Artin di dalam Gugatan; dan;
- 3.-----
tidak menyebutkan kedudukan secara hukum dari Sutarkan, Sri Wulan, Danang Widayanto dan Pora Wahyuni, yaitu siapakah yang menjadi "Penggugat";

II.----- GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EKSEPSI OBSCUR LIBELLUM).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A.-----
PIHAK YANG DIJADIKAN SEBAGAI TERGUGAT DALAM GUGATAN A QUO TIDAK JELAS (OBSCUUR).

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

Director PT Central Java Power, berkedudukan di Kav. 61-62 Gedung Summitas 2 Jl. Jend. Sudirman, Rt. 05/Rw. 03, Senayan Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190, selanjutnya mohon disebut sebagai-----**TERGUGAT** - **I.**”;

Dalam keterangan tersebut, terlihat jelas bahwa pihak yang seolah-olah dijadikan Tergugat I oleh Para Penggugat adalah “Director” PT Central Java Power sebagai individu;

B.-----
TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN A QUO TIDAK JELAS

Bahwa di dalam Gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa **objek sengketa** yang menjadi dasar dari Gugatan *a quo* adalah tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 201/Tubanan (“**SHM 201**”) seluas ± 12.430 m² atas nama Moroleksono Subener (Almarhum) (“**Objek Sengketa**”) (*vide* butir 2 halaman 2 Gugatan). Berikut kutipannya :

Butir 2 halaman 2 Gugatan :

Bahwa pada tanggal 15 Juni 1978 Moroleksono Subener meninggal dunia, sedangkan istrinya Moroleksono Subener bernama Juki meninggal pada tanggal 18 Mei 1990, dan meninggalkan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m² dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Dahulu Sungai;



Sebelah Timur : Dahulu Tanah Milik Gendon;

Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Milik Artin;

Sebelah Barat : Dahulu Sungai;

Selanjutnya mohon disebut obyek sengketa.”;

Bahwa Para Penggugat kemudian mempermasalahkan **keabsahan dari “jual beli” atas tanah Objek Sengketa** antara Tergugat II (selaku penjual) serta Tergugat I (selaku pembeli) (vide butir 9 halaman 3 Gugatan). Berikut kutipannya :

Butir 9 halaman 3 Gugatan :

Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dengan Para Penggugat atau ahli waris yang lain, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan tersebut diatas adalah tidak sah dan batal demi hukum.”;

Bahwa ternyata, di dalam Posita serta Petitum Gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan **perjanjian jual beli ataupun akta mana yang dimintakan pembatalan**. Hal ini mengakibatkan tidak-jelasnya perjanjian ataupun akta-akta yang dimintakan pembatalan oleh Para Penggugat, dan selanjutnya membuktikan bahwa Gugatan a quo adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libellum*);

C.-----
GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu “**adanya kerugian bagi korban**” karena dalam petitumnya, Para Penggugat meminta Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menghukum **hanya Tergugat I saja** untuk membayar ganti rugi Para Penggugat atas “kerugian”



yang dialami Para Penggugat (vide Butir 5 dan 7 halaman 5 Petitum Gugatan).
Padahal, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum a quo diajukan terhadap Tergugat I
dan Tergugat II;

III.-----

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

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

**Notaris/PPAT sebagai pejabat yang membuat akta peralihan atas tanah tidak
disertakan dalam gugatan a quo:**

Para Penggugat mempermasalahkan mengenai transaksi tanah antara Tergugat I
dengan Tergugat II dan menyatakan "jual beli yang dilakukan" tersebut tidak sah dan
batal demi hukum (vide Butir 9 halaman 3 Gugatan). Berdasarkan Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah (sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016),
transaksi atas tanah dilakukan oleh Notaris/PPAT atau Pejabat yang ditunjuk
berdasarkan peraturan tersebut. Bahwa sehubungan dengan hal itu, transaksi antara
Tergugat II dengan Tergugat I dilakukan di hadapan Rudianto Budi Rahardjo, SH. M.
Hum. Sp.N., Notaris dan PPAT di Kabupaten Jepara;

IV. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)

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

Bahwa Gugatan a quo diajukan dan didaftarkan oleh Para Penggugat di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal **25 Januari 2021** dengan Register Perkara
Nomor: 9/Pdt.G/2021/PN.Jpa. Sebagaimana dalil Para Penggugat, "objek sengketa"
dalam perkara a quo adalah tanah dalam SHM 201 seluas $\pm 12.430 \text{ m}^2$ atas nama
Moroleksonso Subener (Almarhum (vide butir 2 halaman 2 Gugatan). Lebih lanjut, Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat juga mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah tersebut merupakan tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I (vide Butir 9 halaman 3 Gugatan);

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, tanah sertifikat hak milik yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah **Tanah SHM 250** (vide **Bukti T-I-10**). Seandainya pun **-QUOD NON-** tanah yang menjadi "objek sengketa" sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu Tanah SHM 250 tersebut, maka tetap saja Gugatan *a quo* **TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TELAH LEWAT WAKTU (VERJARING)**;

Perlu diketahui bahwa SHM 250 diterbitkan pada **tahun 1976**. Dalam hal ini, apabila Para Penggugat menganggap bahwa mereka memiliki kepentingan atas tanah tersebut, maka Para Penggugat seharusnya **telah mengajukan gugatan sejak SHM 250 diterbitkan pada tahun 1976**. Hal ini artinya, telah berjalan setidaknya **45 (EMPAT PULUH LIMA) TAHUN** terhitung sejak tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II dan SHM 250 tersebut diterbitkan, dan kemudian beralih kepada Tergugat I, hingga akhirnya Gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat;

Eksepsi Tergugat II :

-----Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat II, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :-----

I.----- SURAT KUASA KHUSUS PARA PENGGUGAT CACAT FORMIL

Bahwa dalam gugatan *a quo* Para Penggugat menarik ARTIN sebagai Tergugat II, sebagai berikut :

"Dengan ini Para Penggugat hendak mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap :

- 1.-----
Director PT Central Java Power, berkedudukan di Kav. 61-62 Gedung Summitas 2, Jl. Jend. Sudirman, Rt. 05/Rw. 03, Senayan Kec. Kebayoran Baru,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190, selanjutnya mohon disebut sebagai

-----**TERGUGAT** ----- I;

2.-----

ARTIN, Tempat/Tgl Lahir 18 September 1945, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Dk. Krajan RT. 01/RW.01 Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, disebut sebagai -----**TERGUGAT – II.**;

Bahwa apabila dilihat secara seksama, surat Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tertanggal 15 Januari 2021 **tidak menyebut identitas dan/atau kedudukan ARTIN sebagai Tergugat II;**

II.-----

GUGATAN PARA PENGGUGAT PREMATUR DAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan a quo adalah sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener dengan luas 12.430 m2. Dimana menurut Para Penggugat objek tersebut merupakan tanah peninggalan milik Moroleksono Subener;

Bahwa kemudian Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan kedudukannya sebagai ahli waris dari Moroleksono Subener. Hal tersebut dapat dilihat pada butir 6 Gugatan, sebagai berikut :

"6. Bahwa Kuwata meninggal di Desa Tubanan pada tanggal 02 September 1992, semasa hidupnya Kuwata menikah dengan Turinah, dari hasil perkawinan antara Kuwata dengan Turinah melahirkan 2 (dua) orang anak yaitu :

6.1. Pora Wahyuni;

6.2. Danang Widayanto;



Selanjutnya Sri Wulan (4.2), Artin (5.1), Sutarkan (5.2), Pora Wahyuni (6.1) dan Danang Widayanto (6.2) mohon disebut ahli waris.”;

Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, perlu diketahui bahwa Para Penggugat beragama Islam. Oleh karena itu, mengenai penentuan siapa yang menjadi **ahli waris** harus mengacu pada ketentuan Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama (“**UU No. 3/2006**”), yang berbunyi sebagai berikut :

“Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : perkawinan; waris; wasiat; hibah; wakaf; zakat; infaq; shadaqah; dan ekonomi syari’ah.”;

Bahwa merujuk pada ketentuan tersebut di atas, mengenai penentuan siapa yang menjadi **ahli waris** dari Moroleksono Subener, Para Penggugat harus melakukan upaya hukum Permohonan Penetapan Ahli Waris ke Pengadilan Agama terlebih dahulu. Hal mana Penetapan atas Permohonan Ahli Waris tersebut dapat menjadi alas hak maupun bukti untuk selanjutnya mengajukan upaya Gugatan sebagai ahli waris;

Bahwa oleh karena Para Penggugat belum memiliki kepastian hukum sebagai ahli waris atas harta peninggalan Moroleksono Subener sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 201/Tubanan, maka Para Penggugat belum memiliki kedudukan hukum atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo;

III.-----
PARA PENGGUGAT KELIRU MENARIK DIREKTUR PT CENTRAL JAVA POWER SEBAGAI TERGUGAT I DALAM PERKARA A QUO

Bahwa dalam gugatan a quo, Para Penggugat mendalilkan adanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, yang akan kami kutip sebagai berikut :



"8. Bahwa setelah Para Penggugat bertemu dengan pihak yang mewakili Tergugat I menyampaikan bahwa penguasaan tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan yang dikuasai oleh Tergugat I tersebut, **karena Tergugat I telah membeli dengan Tergugat II;**

Bahwa perlu kami sampaikan, bahwa Para Penggugat keliru menarik Direktur PT Central Java Power selaku Pengurus perseroan sebagai Tergugat I dalam Perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, apabila melihat pihak yang memiliki hubungan hukum jual beli yaitu antara Tergugat II dan PT Central Java Power, maka **Para Penggugat telah keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat I i.e Direktur PT Central Java Power selaku Pengurus perseroan (gemis annhoeda nigheid), sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);**

IV.-----

OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS

Bahwa merujuk pada Gugatan Para Penggugat yang menjadi objek gugatan yaitu harta peninggalan milik Moroleksono Subener berupa sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas ± 12.430 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu Sungai;

Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Gendon;

sebelah Selatan : Dahulu Tanah Milik Artin;

Sebelah Barat : Dahulu Sungai;

Bahwa tanah sertiikat hak milik yang dimiliki oleh Tergugat II yang telah dilakukan pelepasan dan penyerahan hak kepada PT Central Java Power berdasarkan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 35 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Notaris di Jepara ("Akta No. 35") yaitu berupa sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan atas nama Artin Rokan (in casu Tergugat II), dengan luas ± 25.545 m2 berdasarkan Peta Bidang Tanah dengan Nomor Gambar Ukur : 395/2012 dan Nomor Berkas : 2319/2012 pada tanggal 7 Februari 2012, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Artin dan Sungai;

Sebelah Selatan : Didik, Musa'l dan Saluran;

Sebelah Timur : Gendon, Timan dan Yagus;

Sebelah Barat : Sungai;

V.-----

PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT

Bahwa objek jual beli antara Tergugat II dengan PT Central Java Power adalah objek yang berbeda dengan objek tanah dalam gugatan, maka jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan PT Central Java Power tidak ada kaitannya dengan objek tanah dalam gugatan dan tidak ada sesuatu hak dari Para Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat II karena jual beli tersebut. Dengan demikian, tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II;

-----Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa mengenai eksepsi, menurut YAHYA M. HARAHAP, S.H., dalam Bukunya yang berjudul "HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika : Tahun 2010, Hal. 418 menyatakan bahwa "eksepsi adalah bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principale)”;-----

-----Menimbang, bahwa menurut teori hukum, suatu eksepsi/tangkisan dikenal dua macam yakni eksepsi prosedural dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata eksepsi terbatas tentang kewenangan mengadili sebagaimana diatur dalam Pasal 133 HIR dan Pasal 134 HIR, jika eksepsi diluar ketentuan tersebut, maka berdasarkan Pasal 136 HIR akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam putusan akhir dengan pokok perkara dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II, ternyata bukan eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi absolut), maka sesuai dengan Ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;-----

Pertimbangan Eksepsi Tergugat I :

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat I, poin I (satu)** menyangkut SURAT KUASA PARA PENGGUGAT (CQ. SURAT KUASA TERTANGGAL 15 JANUARI 2021) CACAT HUKUM, karena dalam persidangan, tertanggal 28 April 2021, terbukti bahwa Surat Kuasa Para Penggugat, tertanggal 15 Januari 2021 (yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 22 Januari 2021, “Surat Kuasa”) yang digunakan oleh kuasa hukum Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa Pemberian Kuasa atau lebih sering disebut dengan Kuasa ialah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada kepada seorang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Vide Pasal 1792 KUHPerdata), sedangkan yang dimaksud dengan Khusus adalah kuasa tersebut hanya mengenai satu kepentingan tertentu dalam hal-hal yang terbatas khusus pada apa yang tertuang dalam surat kuasa yang berupa tindakan yang dapat menimbulkan akibat hukum, hal ini pula yang dipegang sebagai doktrin pada kalangan praktisi hukum bahwa surat kuasa khusus yang digunakan sebagai kuasa untuk beracara harus menyebutkan secara rinci dan jelas apa saja yang dikuasakan, wewenang dan akan digunakan pada Pengadilan mana;-----

-----Menimbang, bahwa didalam Pasal 123 ayat (1) HIR hanya menyebutkan tentang syarat pokok saja, yaitu kuasa khusus berbentuk tertulis atau akta yang biasa disebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat kuasa khusus. Hal inilah yang menyebabkan di masa lalu surat kuasa khusus dibuat sangat sederhana sekali karena cukup berisi pernyataan penunjukan kuasa dari pemberi kuasa yang berisikan formulasi “memberikan kuasa kepada seseorang untuk mewakili pemberi kuasa menghadap di semua pengadilan”. Oleh karenanya, dengan berjalannya waktu diperlukan penyempurnaan yang benar-benar berciri surat kuasa khusus, yang dapat membedakannya dengan surat kuasa umum. Penyempurnaan dan perbaikan itu, dilakukan Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung, yaitu diantaranya : SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959, SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962, SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971, dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994;-----

Berdasarkan keempat SEMA tersebut diatas, maka secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah :-----

1.-----

Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di _____ pengadilan;

2.-----

Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan _____ mewakili _____ kepentingan _____ pemberi _____ kuasa;

3.-----

Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);

4.-----

Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah _____ perkaranya;

-----Menimbang, bahwa menurut M. YAHYA HARAHAP, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, halaman, _____ menyatakan bahwa syarat-syarat suatu surat kuasa khusus adalah sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;

Menyebut kompetensi relatif;

Menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan;

Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;

Bahwa syarat tersebut bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila surat kuasa tidak memenuhi salah satu syarat, hal tersebut akan mengakibatkan kuasa tidak sah (M. YAHYA HARAHAP, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ketiga, Desember 2005, halaman 15);

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Surat Kuasa Para Penggugat tersebut, ternyata dalam Surat Kuasa yang digunakan oleh Para Penggugat, Para Penggugat tidak menyebutkan kedudukan secara hukum dari PT. Central Java Power (*in casu* Tergugat I), serta kedudukan secara hukum dari Para Penggugat sendiri (yang hanya disebutkan di dalam Kuasa seluruhnya sebagai 'Penggugat'), dan Surat Kuasa Para Penggugat juga tidak menyebutkan nama "ARTIN" sama sekali, namun kemudian memasukkan "ARTIN" sebagai Tergugat II. Hal ini artinya tindakan Kuasa Hukum Para Penggugat yang mengikutsertakan nama ARTIN di dalam Gugatannya telah melebihi wewenang yang dimilikinya berdasarkan Surat Kuasa Para Penggugat. Bahwa tujuan ditentukannya syarat-syarat tersebut dalam Surat Kuasa (terutama dalam surat kuasa dari Para Penggugat) adalah agar para pihak yang berperkara (terutama Tergugat) dapat mengetahui secara pasti kedudukannya secara hukum dalam perkara tersebut;

-----Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim oleh karena itu, Surat Kuasa tersebut harus dianggap cacat hukum, karena tidak memenuhi syarat formil yang ditentukan oleh hukum acara yang berlaku. Mengingat Surat Kuasa yang digunakan oleh Para Penggugat untuk mengajukan gugatannya tidak sah, dan cacat hukum, maka secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, seluruh tindakan termasuk gugatan yang diajukan untuk dan atas nama Pemberi Kuasa juga menjadi tidak sah secara hukum;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas eksepsi Tergugat I, pada poin I (satu) dapat diterima, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat I, poin II (dua)** menyangkut GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EKSEPSI *OBSCUUR LIBELLUM*), huruf A. PIHAK YANG DIJADIKAN SEBAGAI TERGUGAT DALAM GUGATAN A QUO TIDAK JELAS (OBSCUUR). Bahwa dalam Gugatannya, bagian identitas para pihak (*vide* Halaman 2 Gugatan), Para Penggugat menyatakan bahwa yang dijadikan tergugat adalah sebagai berikut : *Director PT Central Java Power*, dalam keterangan tersebut, terlihat jelas bahwa pihak yang seolah-olah dijadikan Tergugat I oleh Para Penggugat adalah “*Director*” PT Central Java Power sebagai individu, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, ternyata Para Penggugat menggugat Tergugat I dalam perkara ini sebagai individu (pribadi), bukan sebagai badan hukum, karena yang digugat dalam perkara ini adalah jabatan, bukan badan hukumnya, padahal PT. Central Java Power adalah organisasi badan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor : 601 K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 menyatakan bahwa : Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan; seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I, Nomor : 419 K/Pdt/1988, tanggal 22 Oktober 1992 menyatakan bahwa : suatu badan hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani “perjanjian” dengan pihak subyek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (Utama) Badan Hukum tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas eksepsi Tergugat I, pada poin II (dua), huruf A, dapat diterima, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat I, poin II (dua)** menyangkut GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EKSEPSI *OBSCUUR LIBELLUM*), huruf B. TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN A QUO TIDAK JELAS, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dengan Para Penggugat atau ahli waris yang lain, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah peninggalan milik Moroleksono Subener yang terletak di Desa Tubanan tersebut diatas adalah tidak sah dan batal demi hukum.”. Bahwa ternyata, di dalam Posita serta Petitum Gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan **perjanjian jual beli ataupun akta mana yang dimintakan pembatalan**. Hal ini mengakibatkan tidak-jelasnya perjanjian ataupun akta-akta yang dimintakan pembatalan oleh Para Penggugat, dan selanjutnya membuktikan bahwa Gugatan a quo adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libellum*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat I tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat I tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara, dan harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat I, pada poin II (dua), huruf B, harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat I, poin II (dua)** menyangkut GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EKSEPSI *OBSCUUR LIBELLUM*), huruf C. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu “**adanya kerugian bagi korban**” karena dalam petitumnya, Para Penggugat meminta Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menghukum **hanya Tergugat I saja** untuk membayar ganti rugi Para Penggugat atas “kerugian” yang dialami Para Penggugat (vide Butir 5 dan 7 halaman 5 Petitum Gugatan). Padahal, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum aquo diajukan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat I tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat I tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara, dan harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat I, pada poin II (dua), huruf C, harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat I, poin III (tiga)** menyangkut PIHAK YANG DITARIK OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK LENGKAP/GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM). Bahwa pihak yang ditarik oleh Para Penggugat di dalam Gugatan a quo tidak lengkap, dan karenanya Gugatan a quo harus dianggap suatu gugatan yang kurang pihak sebagaimana dijelaskan di bawah ini. **Notaris/PPAT sebagai pejabat yang membuat akta peralihan atas tanah tidak disertakan dalam gugatan a quo.** Para Penggugat memperlakukan mengenai transaksi tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II dan menyatakan "jual beli yang dilakukan" tersebut tidak sah dan batal demi hukum (vide Butir 9 halaman 3 Gugatan). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016), transaksi atas tanah dilakukan oleh Notaris/PPAT atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan peraturan tersebut. Bahwa sehubungan dengan hal itu, transaksi antara Tergugat II dengan Tergugat I dilakukan di hadapan Rudianto Budi Rahardjo, SH. M. Hum. Sp.N., Notaris dan PPAT di Kabupaten Jepara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yaitu dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 4 K/Sip/1958, tertanggal 13 Desember 1958, dan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 995 K/Sip/1975, tertanggal 18 Agustus 1975, telah ditetapkan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yaitu : -----

 Harus ada perselisihan hukum diantara keduanya;

 Harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain;

-----Menimbang, bahwa kedua Putusan Mahkamah Agung R.I tersebut telah diperkuat oleh doktrin yang menyatakan bahwa "inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (*nemo iudex sine actoris*)";-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, oleh karena itu eksepsi Tergugat I, pada poin III (tiga), harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat I, poin IV (empat)** menyangkut **GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)**, Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat secara hukum telah lampau waktu (verjaring) karena telah melewati batas waktu yang ditetapkan undang-undang untuk mengajukan suatu gugatan sebagaimana diuraikan di bawah ini. Bahwa Gugatan a quo diajukan dan didaftarkan oleh Para Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal **25 Januari 2021** dengan Register Perkara Nomor: 9/Pdt.G/2021/PN.Jpa. Sebagaimana dalil Para Penggugat, "objek sengketa" dalam perkara a quo adalah tanah dalam SHM 201 seluas $\pm 12.430 \text{ m}^2$ atas nama Moroleksono Subener (Almarhum (vide butir 2 halaman 2 Gugatan). Lebih lanjut, Para Penggugat juga mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah tersebut merupakan tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I (vide Butir 9 halaman 3 Gugatan), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat I tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat I tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara, dan harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat I, pada poin IV (empat), harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, eksepsi Tergugat I dapat diterima pada poin I (satu), dan poin II (dua) huruf A, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);-----

Pertimbangan Eksepsi Tergugat II :

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat II, poin I (satu)** menyangkut **SURAT KUASA KHUSUS PARA PENGGUGAT CACAT FORMIL**, Bahwa dalam gugatan a quo Para Penggugat menarik ARTIN sebagai Tergugat II, sebagai berikut : "*Dengan ini Para Penggugat hendak mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap :* -----

Director PT Central Java Power, berkedudukan di Kav. 61-62 Gedung Summitmas 2, Jl. Jend. Sudirman, Rt. 05/Rw. 03, Senayan Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190, selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT – I;-----

ARTIN, Tempat/Tgl Lahir 18 September 1945, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Dk. Krajan RT. 01/RW.01 Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, disebut sebagai TERGUGAT – II;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila dilihat secara seksama, surat Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tertanggal 15 Januari 2021 **tidak menyebut Identitas dan/atau kedudukan ARTIN sebagai Tergugat II**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat II tersebut di atas, ternyata eksepsi Tergugat II, sama dengan eksepsi Tergugat I, pada poin I (satu), oleh karena itu, hal-hal yang telah diuraikan, dan dipertimbangkan dalam pertimbangan *a quo*, secara mutatis mutandis dianggap telah terurai dalam Putusan *a quo*, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat II, poin II (dua)** menyangkut, GUGATAN PARA PENGGUGAT PREMATUR DAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener dengan luas 12.430 m². Dimana menurut Para Penggugat objek tersebut merupakan tanah peninggalan milik Moroleksono Subener. Bahwa kemudian Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan kedudukannya sebagai ahli waris dari Moroleksono Subener. Hal tersebut dapat dilihat pada butir 6 Gugatan. **Mengenai penentuan siapa yang menjadi ahli waris dari Moroleksono Subener**, Para Penggugat harus melakukan upaya hukum Permohonan Penetapan Ahli Waris ke Pengadilan Agama terlebih dahulu. Hal mana Penetapan atas Permohonan Ahli Waris tersebut dapat menjadi alas hak maupun bukti untuk selanjutnya mengajukan upaya Gugatan sebagai ahli waris. Bahwa oleh karena Para Penggugat belum memiliki kepastian hukum sebagai ahli waris atas harta peninggalan Moroleksono Subener sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 201/Tubanan, maka Para Penggugat belum memiliki kedudukan hukum atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat II tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat II tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara, dan harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat II, pada poin II (dua), harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat II, poin III (tiga)** menyangkut, PARA PENGGUGAT KELIRU MENARIK DIREKTUR PT CENTRAL JAVA POWER SEBAGAI TERGUGAT I DALAM PERKARA A QUO, bahwa dalam gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan adanya jual beli antara Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II. Bahwa perlu kami sampaikan, bahwa Para Penggugat keliru menarik Direktur PT Central Java Power selaku Pengurus perseroan sebagai Tergugat I dalam Perkara a quo. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, apabila melihat pihak yang memiliki hubungan hukum jual beli yaitu antara Tergugat II dan PT Central Java Power, maka **Para Penggugat telah keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat I i.e Direktur PT Central Java Power selaku Pengurus perseroan (*gemis annhoeda nigheid*), sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat II tersebut di atas, ternyata eksepsi Tergugat II, sama dengan eksepsi Tergugat I, pada poin II (dua), huruf A, oleh karena itu, hal-hal yang telah diuraikan, dan dipertimbangkan dalam pertimbangan *a quo*, secara mutatis mutandis dianggap telah terurai dalam Putusan *a quo*, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat II, poin IV (empat)** menyangkut, OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS;-----

Bahwa merujuk pada Gugatan Para Penggugat yang menjadi objek gugatan yaitu harta peninggalan milik Moroleksono Subener berupa sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 201/Tubanan atas nama Moroleksono Subener seluas \pm 12.430 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara : Dahulu Sungai;-----

Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Gendon;-----

sebelah Selatan : Dahulu Tanah Milik Artin;-----

Sebelah Barat : Dahulu Sungai;-----

Bahwa tanah sertiikat hak milik yang dimiliki oleh Tergugat II yang telah dilakukan pelepasan dan penyerahan hak kepada PT Central Java Power berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak No. 35 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudianto Budi Rahardjo, S.H., M.Hum., Notaris di Jepara ("**Akta No. 35**") yaitu berupa sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Tubanan atas nama Artin Rokan (in casu Tergugat II), dengan luas \pm 25.545 m2 berdasarkan Peta Bidang Tanah dengan Nomor Gambar Ukur : 395/2012 dan Nomor Berkas : 2319/2012 pada tanggal 7 Februari 2012, dengan batas-batas sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Artin dan Sungai;-----

Sebelah Selatan : Didik, Musa'l dan Saluran;-----

Sebelah Timur : Gendon, Timan dan Yagus;-----

Sebelah Barat : Sungai;-----

Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat II tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat II tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara, dan harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat II, pada poin IV (empat), harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa mengenai **eksepsi Tergugat II, poin V (lima)** menyangkut, **PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT**, bahwa objek jual beli antara Tergugat II dengan PT Central Java Power adalah objek yang berbeda dengan objek tanah dalam gugatan, maka jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan PT Central Java Power tidak ada kaitannya dengan objek tanah dalam gugatan dan tidak ada sesuatu hak dari Para Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat II karena jual beli tersebut. Dengan demikian, tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat II tersebut, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat II tersebut, telah menyangkut materi pokok perkara, dan harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat II, pada poin V (lima), harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, eksepsi Tergugat II dapat diterima pada poin I (satu), dan poin III, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);-----

-----Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ada yang diterima sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);-----

DALAM POKOK PERKARA :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan pokok perkara ini;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka Majelis Hakim tidak lagi akan mempertimbangkan tentang pokok perkara;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR kepada Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan pada amar putusan di bawah ini;-----

-----Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;-----

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi dari Tergugat I, dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.395.000,00 (*satu juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah*);

-----Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari **SENIN**, tanggal **20 SEPTEMBER 2021**, oleh kami : **RADIUS CHANDRA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANDI WILHAM, S.H., M.H.**, dan **TRI SUGONDO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN**, tanggal **27 SEPTEMBER 2021**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **EKO BUDHI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARTO, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga-----

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua,

ANDI WILHAM, S.H., M.H.

RADIUS CHANDRA, S.H., M.H.

Hakim Anggota II,

TRI SUGONDO, S.H.

Panitera Pengganti,

EKO BUDHI HARTO, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	20.000,-
4. Biaya Panggilan	Rp.	945.000,-
5. PNB	Rp.	30.000,-
6. Biaya Sumpah Saksi	Rp.	20.000,-
7. Lain-lain	Rp.	280.000,-
8. Redaksi	Rp.	10.000,-
9. Biaya Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah :	Rp.	1.395.000,-

Terbilang : (satu juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);