



**PUTUSAN**

**Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **CHUMAEDI**, Umur 57 Tahun, Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Tempat Tinggal di Dsn. Sumurpule, RT012, RW001, Desa Sumur Pule, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Pekerjaan PNS, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **ZUMROTIN**, Umur 60 Tahun, Agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan, Kebangsaan Indonesia, Tempat Tinggal di Dsn. Susukan Krajan, RT001, RW004, Desa Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada MUCH CHLIZIN, SH., MH., UNI LESTARI RACHMADYATI, SH., dan RIO YUDISTIRA PUTERA, SH., Advokat yang berkantor di "MUCH CHLIZIN, SH., MH & REKAN" yang beralamat di Jalan HOS Cokroaminoto No. 32, Ungaran, Kabupaten Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 19 Desember 2023 di bawah register Nomor: W12.U18/ HK.01/ 377/ 12/ 2023/ PN Unr,

**LAWAN :**

1. **DJUNAEDI**, Tempat Tinggal di Dsn. Jetis, RT002, RW006, Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **SITI MARYAMAH**, Tempat Tinggal di Jalan Plamongan Sari Raya, RT003, RW012, Kelurahan Plamongan Sari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

*Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **MUCH AZIS**, Tempat Tinggal di Dsn. Prabongan, RT003, RW006, Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;
4. **BENY SETIAWAN (Anak dari Alm. JURAEMI)**, Tempat Tinggal di Dsn. Dampu, RT001, RW001, Desa Kalongan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;
5. **RIO SATRIA PAMUNGKAS (Anak dari Alm. JURAEMI)**, Tempat Tinggal di Dsn. Dampu, RT001, RW001, Desa Kalongan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;
6. **FERDY IRWANI SETIAWAN (Anak dari Alm. JURAEMI)**, Tempat Tinggal di Dsn. Dampu, RT001, RW001, Desa Kalongan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI;
7. **SUMIYATUN**, Tempat Tinggal di Dsn. Pabongan, RT003, RW006, Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VII;
8. **MASDAR HALIMI**, Tempat Tinggal di Lingk. Kalirejo, RT003, RW004, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VIII;
9. **SOPIYATUN**, Tempat Tinggal di Lingk. Kalirejo, RT003, RW004, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IX;

Dalam hal ini Tergugat VIII dan Tergugat IX memberikan kuasa kepada BAMBANG MUNTAHA, SH., MH., WAHID BUDIMAN, SHI., dan ABDUL NASIR, SH., Advokat yang berkantor di "LAW OFFICE BAMBANG MUNTAHA & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Raya No. 82, RT001, RW003, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 22 Desember 2023 di bawah register Nomor: W12.U18/ HK.01/ 384/ 10/ 2023/ PN Unr,

*Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*

#### Disclaimer

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



**10. KANTOR PERTANAHAN (ATR/ BPN) KABUPATEN SEMARANG,**

Berkedudukan di Jalan Gatot Subroto No. 18, Kelurahan Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada NANANG SUWASONO, SE., MM., AGUNG RISDIYANTO, SH., MH., RIYANTI, SE., M. WIGYA PERMANA VEGA, ST., YUDISTIRA WAHYU WIJAYA, dan NIA SAGITA., Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 12 Januari 2024 di bawah register Nomor: W12.U18/ HK.01/ 22/ I/ 2024/ PN Unr, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 13 Desember 2023 dalam Register Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Juraemi (Almarhum) merupakan anak dari Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) dan Ayah Mahfud (Muhsinin Mahfud);
2. Bahwa almarhum Juraemi memiliki 3 (tiga) orang anak, yaitu:
  - a. Ferdy Irwani Setiawan (Tergugat VI);
  - b. Beny Setiawan (Tergugat IV);
  - c. Rio Satria Pamungkas (Tergugat V);
3. Bahwa Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) semasa hidup memiliki sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang

*Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Penjual) dan Ibu Kasmunah (Pembeli) tertanggal 9 September 1996, dan sejak saat itu sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas ditempati oleh ibu Kasmonah dan suaminya.

Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

4. Bahwa atas kesepakatan bersama keluarga sekitar tahun 2015 Penggugat II membeli tanah objek sengketa dengan cara "Nyusui" (menganti uang kepada keempat saudaranya yang lain) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
5. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat khususnya Penggugat I, objek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada seorang yang Bernama Masdar Halimi sebagaimana dalam surat jual beli tanah yang dikeluarkan pada hari rabu tanggal 21 Desember 2022 seharga Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa sebagaimana terurai di atas, telah terpenuhinya syarat sahnya persetujuan sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana dalam Pasal menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:
  - Kesepakatan kehendak: dimaksud agar suatu kontrak dianggap Sah oleh hukum, kedua belah pihak harus ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut;
  - Kecakapan berbuat menurut hukum: bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memegang wewenang membuat kontrak;
  - Obyek / perihal tertentu: di maksud suatu kontrak haruslah berkenan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum;
  - Kausa yang diperbolehkan: bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku;

*Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



Untuk itu perjanjian yang dibuat antara Ibu Kasmonah (Pembeli) dengan Ibu Sumiyatun (Penjual) sudah memenuhi ke empat – empatnya yang di syaratkan oleh pasal 1320 di atas sehingga perjanjian jual beli di bawah tangan antara Ibu Kasmonah (Pembeli) dengan Ibu Sumiyatun (Penjual) sangat berdasar hukum untuk dinyatakan sah secara hukum;

7. Bahwa setelah perjanjian jual beli di bawah tangan, Ibu Kasmonah dan suami menempati dan menguasai Objek sengketa serta tidak pernah ada yang memperlmasalahkan;
8. Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 2738 sebagaimana tersebut di atas berbatasan dengan:  
Utara : Jalan Kampung  
Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun  
Barat : Jalan Kalirejo Leyangan  
Timur : Tanah Ibu Sumiyatun
9. Bahwa Tindakan Tergugat I yang menjual objek sengketa tanpa sepengetahuan Para Penggugat sangatlah merugikan Para Penggugat terlebih Penggugat I yang telah “menyusui” atau mengganti uang kepada saudaranya yang lain dengan tujuan membeli objek sengketa;
10. Bahwa dalam pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: *“Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”* dan dalam Pasal 1366 KUHPerdata yang berbunyi : *“Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya”*;
11. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI yang ikut membantu dalam jual beli tersebut, telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;



- 12.** Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI terhadap Para Penggugat dalam perkara ini sehingga menimbulkan kerugian material dan immaterial, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1356 KUHPerdara dan 1366 KUHPerdara Para Penggugat berhak menuntut segala kerugian yang diderita kepada kepada Para Tergugat secara tanggung renteng;
- 13.** Bahwa kerugian Para Penggugat dapat dirinci sebagai berikut:
- Kerugian Material:
- Biaya pengacara dan panjar perkara Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
  - Uang Yang telah dikeluarkan Penggugat I guna “Nyusui” sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Kerugian Immaterial:
- Para Penggugat sangat merugikan Penggugat dan jika dinominalkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- 14.** Bahwa gugatan ini diajukan dengan maksud untuk melindungi hak Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI atas tanah yang telah dibeli oleh Ibu Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk mensahkan jual beli dibawah tangan yang dibuat di bandungan pada tanggal 7 Nopember 1990 antara Penggugat serta untuk melindungi hak Para Penggugat atas objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I dan diketahui oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat khususnya Penggugat I;
- 15.** Bahwa oleh karena dalam gugatan ini berkaitan dengan pertanahan, maka Para Penggugat memandang perlu menarik Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Semarang sepagai pihak dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa oleh karena objek sengketa telah dijual dan ditempati orang lain, maka Para Penggugat memandang perlu menarik Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai pihak dalam perkara ini;
17. Bahwa oleh karena objek sengketa dan Para Tergugat berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran maka kami mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini pada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran karena masih wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran, sebagaimana diatur dalam pasal 118 HIR;

Bahwa, berdasarkan uraian hal-hal tersebut di atas maka selanjutnya Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Ungaran berkenan untuk memanggil para pihak untuk dapat diperiksa selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **Primaer:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m2 (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Penjual) dan Ibu Kasmunah (Pembeli) tertanggal 9 September 1996 dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Jalan Kampung;  
Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun;  
Barat : Jalan Kalirejo Leyangan;  
Timur : Tanah Ibu Sumiyatun;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk patuh dalam putusan ini;

*Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*

#### **Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Turut Tergugat II untuk segera memproses baliknama Sertipikat Hak Milik 2738 dengan luas  $\pm$  307 m2 (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah serta menerbitkan atas nama Penggugat I (CHUMAEDI);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:  
Kerugian Material:
  - Biaya pengacara dan panjar perkara Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
  - Uang Yang telah dikeluarkan Penggugat I guna "Nyusui" sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);Kerugian Immaterial:
  - Sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatahan hukum tetap sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari;
9. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

### **Subsidaer:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, baik Para Penggugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat VII hadir saat mediasi, namun saat jawab jinawab dan pembuktian tidak hadir tanpa alasan yang sah dan patut. Sedangkan Tergugat VIII, Tergugat IX, dan Turut Tergugat hadir diwakili oleh kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma

*Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*

#### Disclaimer

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



Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara dan Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raden Anggara Kuniawan, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Ungaran, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat VIII dan Tergugat IX memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM BAGIAN EKSEPSI**

**EKSEPSI GUGATAN KABUR / OBSCUUR LIBEL**

Bahwa sesuai Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*). Suatu pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), dalam tataran praktek hukum, diantaranya meliputi:

- a) Jelas hukum yang menjadi dasar gugatan;
- b) Jelas mengenai objek gugatan;
- c) Petitum yang jelas;
- d) Tidak terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;

**A. PENGGUGAT II TIDAK MEMPUNYA LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO:**

1. Bahwa sebagaimana dalil Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka 4, yang menyatakan bahwa PENGGUGAT II telah membeli

4. Bahwa atas kesepakatan bersama keluarga sekitar tahun 2015 Penggugat II membeli tanah objek sengketa dengan cara "Nyusui" (mengganti uang kepada keempat saudaranya yang lain) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

tanah Objek Sengketa dengan cara "nyusui" (mengganti uang



kepada keempat saudaranya yang lain) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

2. Bahwa dalil posita gugatan tersebut di atas dikuatkan pula dengan petitum gugatan PARA PENGGUGAT angka 6, yang meminta kepada majelis hakim agar PARA TERGUGAT mengembalikan uang yang telah dikeluarkan PENGGUGAT I untuk "nyusui" sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

3.

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:  
Kerugian Material  
- Biaya pengacara dan panjar perkara Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)  
- Uang Yang telah dikeluarkan Penggugat I guna "Nyusui" sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Bahwa jika benar (quad non) tuntutan PARA PENGGUGAT adalah terkait pengembalian uang "nyusui" yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT I, maka dengan demikian PENGGUGAT II bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara A Quo;

4. Bahwa sebagaimana Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, SH., dalam buku *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" Edisi Kedua 2021, Sinar Grafika, halaman 503, yang menyatakan sebagai berikut:

*"Yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut."*

5. Bahwa pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap tersebut, dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 442 K / SIP / 1973, yang kaedah hukumnya menyatakan:

***"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima" atau bisa***

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr



*juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum”*

6. Bahwa dengan demikian, oleh karena PENGGUGAT II tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Gugatan a quo, maka tepat dan layak apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**B. GUGATAN PENGGUGAT YANG MENARIK TERGUGAT IX (SOPIYATUN) ADALAH SALAH SUBJEK ATAU SUBJEK HUKUM (PERSON) YANG BERBEDA (DISQUALIFICATION IN PERSONA)**

7. Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT tertanggal 11 Desember 2023, PARA PENGGUGAT telah menarik pihak-pihak sebagai TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, diantaranya sebagai berikut:

- Djunaedi sebagai TERGUGAT I;
- Siti Maryanah sebagai TERGUGAT II;
- Much Azis sebagai TERGUGAT III;
- Beny Setiawan sebagai TERGUGAT IV;
- Rio Satria Pamungkas sebagai TERGUGAT V;
- Ferdy Irawan Setiawan sebagai TERGUGAT VI;
- Sumiyatun sebagai Tergugat VII;
- Masdar Halimi sebagai TERGUGAT VIII;
- Sopiyaun sebagai TERGUGAT IX, dan;
- Kementerian ATR/BPN sebagai TURUT TERGUGAT;

8. Bahwa kemudian pada posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 16, PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa alasan ditariknya TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX adalah sebagai pihak yang saat ini menempati objek sengketa;

9. Bahwa jika benar (quad noun) yang ditarik sebagai pihak TERGUGAT IX adalah pihak yang menempati Objek Sengketa, maka Gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan yang keliru/salah pihak nama personnya;

*Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



10. Bahwa berdasarkan bukti Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK. 3322195302620001 Atas nama SOPIYATI Dihubungkan dengan Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka 16, terdapat 2 (dua) subjek hukum yang berbeda, sebagai berikut:

**KTP Penghuni rumah Objek Sengketa (Ibu dari TERGUGAT VIII)**



Dalam Surat Gugatan Para Penggugat pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT IX bernama Sopyiatun, sebagai berikut :

9. Nama : Sopyiatun  
Alamat : Kalirejo RT 03 RW 04 Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang  
Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IX

11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi-Yurisprudensi sebagai berikut :
- 1) Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K / SIP / 1975 termuat kaedah hukum bahwa:  
"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
  - 2) Putusan Mahkamah Agung RI No.495.K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975, yang memuat kaedah hukum:  
"Penggugat sebagai debitor hanya sekedar mempunyai kewajiban-kewajiban, ialah kewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap kreditornya,

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr



sedangkan bagi suatu pengajuan gugatan harus ada suatu hak yang dilanggar oleh orang lain, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai TERGUGAT dalam suatu proses peradilan”;

12. Bahwa jika mengacu pada dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 16 tersebut, perbuatan PARA PENGGUGAT yang menarik TERGUGAT IX adalah subjek hukum yang keliru nama (persoon) nya;
13. Berdasarkan uraian pada bagian ini kemudian TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX mengajukan eksepsi error in persona atas gugatan PARA PENGGUGAT yang menarik TERGUGAT IX sebagai pihak dalam perkara ini;

**C. OBJEK SENGKETA TIDAK JELAS:**

14. Bahwa dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 3, PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm 307 \text{ M}^2$  (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur,

3. Bahwa Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) semasa hidup memiliki sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm 307 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Penjual) dan Ibu Kasmunah (Pembeli) tertanggal 9 September 1996, dan sejak saat itu sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas ditempati oleh ibu Kasmonah dan suaminya; Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa ;

Kabupaten Ungaran, Provinsi

Jawa Tengah yang dibeli dari Ibu Sumiyatun (TERGUGAT VII) sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 9 September 1996;

15. Bahwa namun pada posita gugatan angka 14, PARA PENGGUGAT memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk mensahkan jual beli dibawah tangan yang dibuat di Bandungan pada tanggal 7 November 1990;

*Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



16. Bahwa dalil-dalil tersebut di atas tidak diperbaiki/diubah oleh PARA PENGGUGAT sampai dengan jawaban TERGUGAT VIII & TERGUGAT IX ini diajukan kepada Yang Mulia Majelis Hakim

14. Bahwa gugatan ini diajukan dengan maksud untuk melindungi hak Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI atas tanah yang telah dibeli oleh Ibu Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk mensahkan jual beli dibawah tangan yang dibuat di bandungan pada tanggal 7 Nopember 1990 antara Penggugat serta untuk melindungi hak Para Penggugat atas objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I dan diketahui oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat khususnya Penggugat I;

yang memeriksa perkara *a quo*. Sehingga dengan demikian, kesalahan-kesalahan fakta tersebut bukanlah merupakan kesalahan pengetikan (*clerical error*), namun merupakan kesalahan yang disengaja yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT sendiri;

17. Bahwa *fundamentum petendi* yang dianggap lengkap dan memenuhi syarat memuat dua unsur:
- 1) Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*). Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan materi dan atau obyek yang disengktakanm dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berkaitan dengan materi atau sengketa;
  - 2) Dasar fakta (*Feitelijke Grond*). Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak TERGUGAT, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan PENGGUGAT;
18. Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhindar dan *obscuur libel*, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar



hubungan serta dasar fakta peristiwa yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud;

19. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka beralasan hukum jika kemudian TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX mengajukan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) layak untuk dipertimbangkan untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

**D. TERDAPAT KONTRADIKSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM:**

**KONTRADIKSI TERKAIT PIHAK YANG “NYUSUI”:**

20. Bahwa sebagaimana dalil Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka 4, PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa PENGGUGAT II telah membeli tanah Objek Sengketa dengan cara “nyusui” (mengganti uang kepada keempat saudaranya yang lain) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

21.

4. Bahwa atas kesepakatan bersama keluarga sekitar tahun 2015 Penggugat II membeli tanah objek sengketa dengan cara “Nyusui” (mengganti uang kepada keempat saudaranya yang lain) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Bahwa sedangkan dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT angka 6, PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:  
Kerugian Material  
- Biaya pengacara dan panjar perkara Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)  
- Uang Yang telah dikeluarkan Penggugat I guna “Nyusui” sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)  
Kerugian Immaterial  
- Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

material dan Immaterial diantaranya berupa pengembalian uang yang telah dikeluarkan PENGGUGAT I untuk “nyusui” sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

22. Bahwa terdapat kontradiksi penyebutan pihak PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam posita petitum gugatan PARA



PENGGUGAT yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas;

**KONTRADIKSI TERKAIT PIHAK TURUT TERGUGAT II:**

23. Bahwa dalam Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT angka 5, PARA PENGGUGAT meminta untuk mengukum TURUT TERGUGAT II untuk segera memproses balik nama Sertifikat Hak Milik 2738 dengan Luas 307 M2 yang terletak didesa Leyangan kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah;

24. Bahwa jika melihat Gugatan PARA PENGGUGAT secara keseluruhan dari posita angka 1 sampai dengan posita angka 17, PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan mengenai kedudukan hukum dari TURUT TERGUGAT II;

25. Bahwa oleh karena dalam Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Pokok perkara ini tidak ada pihak TURUT TERGUGAT II, dan dalam Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT menghukum TURUT TERGUGAT II untuk memproses balik nama Objek Sengketa, maka Gugatan PARA PENGGUGAT adalah termasuk dalam kategori gugatan kabur/ tidak jelas;

26. Bahwa menurut ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., menegaskan bahwa apabila terjadi kontradiksi antara posita dengan petitum gugatan akan menyebabkan suatu gugatan dapat dinyatakan Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel) sebagaimana pendapatnya yang mengemukakan:

“posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan hal itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara Posita dengan petitum;



27. Bahwa Pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., tersebut di atas, dikuatkan pula dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 229/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. yang dalam pertimbangan hukumnya halaman 59 yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, Bahwa dengan adanya kesalahan dalam komulasi subyektif dari gugatan dan adanya fakta bahwa antara petitum dan posita dari gugatan tidak saling berkaitan, maka menurut Majelis Hakim gugatan para penggugat menjadi kabur adanya”

28. Bahwa dengan demikian sangat layak dan pantas serta adil apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in litis* untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diteirma (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### E. PETITUM TIDAK JELAS

29. Bahwa dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT angka 1 sampai dengan angka 9, PARA PENGGUGAT meminta kepada majelis hakim sebagai berikut:

**MUCH CHLIZIN,SH.,MH & REKAN**  
Jln. HOS Cokroaminoto No. 32 Ungaran  
Telp. (024) 6924865, HP. 085866271810, 0819044408880

**Primaer**

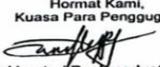
- Mengatakan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 273B dengan luas ± 307 m2 (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Perjual) dan Ibu Kasminah (Pembeli) tertanggal 9 September 1996 dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Jalan Kampung  
Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun  
Barat : Jalan Kalirejo Leyangan  
Timur : Tanah Ibu Sumiyatun
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat.
- Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk patuh dalam putusan ini.
- Menghukum Turut Tergugat II untuk segera memproses baliknama Sertipikat Hak Milik 273B dengan luas ± 307 m2 (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah serta menerbitkan atas nama Penggugat I (CHUMAEDI).
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:  
Kerugian Material  
- Biaya pengacara dan panjar perkara Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)  
- Uang Yang telah dikeluarkan Penggugat I guna "Nyusui" sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)  
Kerugian Immaterial  
- Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya.
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah) per hari.
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.

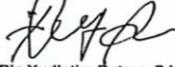
**Subsidaer**  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Demikian surat gugatan ini, atas perhatian dan terkabulkan kami sampaikan terima kasih.

Hormat Kami,  
Kuasa Para Penggugat,

  
Much Chlizin, SH.,MH

  
Uni Lestari Rachmadyati, SH

  
Rio Yudistira Putera, S.H



30. Bahwa petitum sebagaimana pada poin 29 tersebut di atas, adalah petitum yang tidak jelas dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Tuntutan PARA PENGGUGAT tidak jelas, apakah terkait dengan permohonan balik nama sertifikat Objek Sengketa menjadi atas nama PENGGUGAT I atau tuntutan terkait pengembalian uang sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta) yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT I untuk “nyusui” sebagaimana dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya (vide : petitum angka 5 dan angka 6);
- 2) Bahwa Petitum PARA PENGGUGAT tidak jelas terkait Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX sehingga PARA PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Ganti Kerugian Materiil dan Immateriil (vide: Petitum Angka 6);
- 3) Bahwa Petitum gugatan PARA PENGGUGAT angka 8 tidak jelas;

31. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur/tidak jelas mengenai siapa pihak-pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan pihak-pihak yang harus dituntut atas perbuatan-perbuatannya;

**F. KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL YANG DIMOHONKAN PARA PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU :**

32. Bahwa pada Posita Gugatan Angka 13 yang kemudian dikuatkan pula dalam petitum angka 6, PARA PENGGUGAT mendalilkan mengenai ganti kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT

*Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



dengan jumlah total Rp. 1.120.000.000,- (satu miliar seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Biaya pengacara dan panjar perkara sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Uang yang telah dikeluarkan PENGGUGAT I guna "Nyusui" sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

- Sebesar 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

**33.** Bahwa PARA PENGGUGAT dengan jelas telah berusaha dengan itikad buruk untuk memeras uang kepada PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dengan dalih adanya kerugian yang ditimbulkan oleh Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

**34.** Bahwa kerugian yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata telah jelas disebutkan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No. 77/PUU-XVIII/2020p tanggal 26 Oktober 2020, yang ihtisanya menyatakan sebagai berikut:

*"Ganti Rugi Biaya Jasa Advokat dalam Pemaknaan Kata "Kerugian" pada Pasal 1365 KUHPerdata bertentangan dengan hak atas kepastian hukum yang diatur Pasal 28D ayat (1) UUD 1945"*

**35.** Bahwa dasar hukum tersebut di atas, dikuatkan pula dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3557 K/Pdt/2005 tanggal 29 Maret 2016, yang diktumnya menyatakan:

Biaya advokat adalah tanggungjawab dan kewajiban yang sudah disepakati oleh Penggugat sendiri, sehingga tidak tepat bila dibebankan kepada Para Tergugat. Lagipula tidak ada keharusan bagi penggugat untuk menggunakan jasa Pengacara/Advokat



karena Penggugat dapat mengajukan kerugian gugatan sendiri ke pengadilan”.

36. Bahwa terkait kerugian imateriil PARA PENGGUGAT juga tidak merinci apa saja bentuk kerugian imateriil yang merugikan PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Bahwa permohonan ganti kerugian imateriil terkesan hanya semata-mata agar PARA PENGGUGAT mendapatkan uang dari PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT;
37. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970, dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa : “Gugatan tidak dapat diterima karena petitum ganti rugi yang diminta tidak diperinci dalam gugatan, dan juga tidak dibuktikan dalam persidangan”;
38. Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum tersebut di atas, maka tepat dan layak apabila Majelis Hakim yang memeriksa Perkara A *Quo* menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT *Obscuur Libel* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvakelijke verklaard*);

## II. DALAM BAGIAN POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX menolak secara tegas dan bulat dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas, bulat dan terang diakui TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX dalam Jawaban ini;

### A. HAL-HAL YANG TERUNGKAP DALAM PROSES MEDIASI

3. Bahwa benar Objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas kurang lebih 307 M<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan, Kecamatan

Halaman 20 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr



Ungaran Timur, Kabupaten Ungaran, Provinsi Jawa Tengah semula adalah milik ibu Kasmonah;

4. Bahwa terungkap pada saat mediasi, bahwa pada awal mulanya objek sengketa akan dibeli atau disusu'i oleh PENGGUGAT I dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), akan tetapi PENGGUGAT I tidak mampu menyusu'i sesuai dengan apa yang telah disepakati dengan keempat saudaranya, dan baru "nyusui" sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
5. Bahwa oleh karena PENGGUGAT I sampai dengan waktu yang telah ditentukan tidak membayar kewajibannya senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), maka selanjutnya atas kesepakatan bersama antara PENGGUGAT I, TERGUGAT I dan saudara-saudara yang lainnya menyetujui untuk menjual objek sengketa kepada pihak lain;
6. Bahwa setelah Objek Sengketa terjual kepada TERGUGAT VIII, ternyata pembagian dari hasil penjualan Objek Sengketa dirasa oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak dibagi secara adil sesuai dengan forsihnya masing-masing sehingga PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan dalam perkara a quo;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan terang bahwa sengketa yang dituntut dalam perkara a quo adalah persoalan pembagian hasil setelah dilakukannya penjualan objek sengketa kepada TERGUGAT VIII bukan terkait jual beli Objek Sengketa.

**B. JUAL BELI ANTARA TERGUGAT VIII DENGAN TERGUGAT I (SELAKU PERWAKILAN AHLI WARIS ALM KASMONAH) TELAH SAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

8. Bahwa pada bulan antara September/Oktober 2022 TERGUGAT VIII mendapat informasi dari PENGGUGAT II & TERGUGAT I

*Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



bahwa tanah dan bangunan yang beralamat di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang (Objek Sengketa) akan dilakukan penjualan oleh PENGGUGAT II dan seluruh ahli waris dari Alm. Kasmonah;

9. Bahwa atas informasi dari PENGGUGAT II, TERGUGAT VIII merasa tertarik atas objek sengketa tersebut, kemudian TERGUGAT VIII menyatakan keinginannya untuk membeli tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo;
10. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2022, TERGUGAT VIII sepakat untuk membeli tanah dan bangunan (objek sengketa) dalam perkara aquo seharga Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada ahli waris alm. Kasmonah yang diwakili oleh TERGUGAT I atas kesepakatan seluruh ahli waris sebagaimana Kwitansi Pembayaran dan Surat jual beli tanah tertanggal 21 Desember 2022 yang disaksikan oleh saksi I yaitu SAMSURI sebagai Ketua RT. 03/06 dan saksi II bernama MUH AZIS;
11. Bahwa jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT VIII telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana Pasal 1320 KUHPer Jo Pasal 1457 KUHPerdata, sebagai berikut:

*Catatan:*

Pasal 1320 KUHPerdata:

*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

- 1) *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) *suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4) *suatu sebab yang tidak terlarang.*

Pasal 1457 KUHPerdata :

*“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;*

*Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



12. Bahwa selain itu dalam surat jual beli tanah tertanggal 21 Desember 2022 terdapat klausul bahwa "*Pihak I sebagai Penjual (TERGUGAT I) akan bertanggung jawab sepenuhnya apabila dikemudian hari timbul gugatan terhadap objek sengketa*";
13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka layak dan patut apabila TERGUGAT VIII selaku pembeli beritikad baik dilepaskan dari segala tuntutan dalam perkara a quo;

**C. TERGUGAT VIII ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK**

14. Bahwa proses jual beli yang dilaksanakan TERGUGAT VIII dengan TERGUGAT I yang telah mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris adalah Sah sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato Jo Pasal 1457 KUHPerdato;
15. Bahwa dengan terpenuhinya unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdato Jo Pasal 1457 KUHPerdato maka TERGUGAT VIII telah memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum sebagaimana bunyi Pasal 531 KUHPerdato dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI yang berbunyi No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, sebagai berikut:

*Catatan:*

Pasal 531 KUHPerdato:

*"Besit dalam itikat baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya";*

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang berbunyi :

*"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak";*

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr



16. Bahwa dasar hukum tersebut di atas, dikuatkan pula oleh Yurisprudensi-yurisprudensi sebagai berikut:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

*"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";*

- 2) Putusan Mahkamah Agung RI No. 778 K/Pdt/2013 tanggal 26 Agustus 2014, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

*"Pembeli beritikad baik dilindungi karena telah terang adanya bukti kwitansi tanda terima uang yang diakui kedua belah pihak, meskipun pembeli memang belum memiliki akta jual beli dan sertifikat tanah tersebut";*

17. Bahwa berdasarkan seluruh rangkaian uraian dan penjelasan TERGUGAT VIII di atas, sangat jelas dan terang tidak terbukti adanya perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VIII dan TERGUGAT IX, maka sangat layak dan pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in litis* untuk menolak dan mengesampingkan seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT;

### III. DALAM BAGIAN PERMOHONAN

Dalam bagian akhir dari surat jawaban kami ini dihubungkan dengan segala uraian-uraian yang telah disampaikan di atas, maka kami dengan segala kerendahan hati, mengajukan permohonan agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dapat memberi keadilan yang sebenarnya sesuai dengan alat-alat bukti dan peristiwa hukum yang sesungguhnya terjadi dalam pertimbangan Putusannya nanti sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT VIII & TERGUGAT IX untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

*Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



3. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

**ATAU**

Apabila majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat VIII dan Tergugat IX, Para Penggugat telah menanggapi di dalam Replik. Dan terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah pula menanggapi dalam Duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat untuk meneguhkan gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3317120301660004, atas nama Chumaedi, tanggal 26 Juli 2022, (Bukti P.1);
2. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga No. 3317121504090009 dengan kepala keluarga Chumaedi, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Rembang pada tanggal 13 Agustus 2023, (Bukti P.2);
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3322186106630001, atas nama Zumrotin, tanggal 15 November 2012, (Bukti P.3);
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3322191812116179 dengan kepala keluarga Didik Supriyanto, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang pada tanggal 07 Juli 2022, (Bukti P.4);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian tanggal 09 September 1996 antara Sumiyatun dengan Kasmunah, (Bukti P.5);
6. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2738 atas nama pemegang hak Sumijatun, (Bukti P.6);
7. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3322191512370001, atas nama Muhsinin Mahfud, tanggal 17 Juli 2017, (Bukti P.7);
8. Fotokopi Surat Kematian Nomor: 045.2/05/X/II/2023, atas nama Muhsinin Mahfud, yang dikeluarkan Kepala Desa Leyangan pada tanggal -, (Bukti P.8);
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Kematian Nomor: 12/26/8/01, atas nama Kasmunah, yang dikeluarkan Lurah Kalirejo pada tanggal 21 Agustus 2001, (Bukti P.9);
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Djunaedi dengan Masdar Halimi, (Bukti P.10)

Menimbang, bahwa setelah Bukti P.1 sampai dengan Bukti P.10 dicocokkan dengan aslinya, ternyata hasilnya sesuai dan cocok dengan aslinya, kecuali Bukti P.1, Bukti P.2, Bukti P.5, Bukti P.6, Bukti P.7, Bukti P.9, dan Bukti P.10 yang merupakan fotokopi dari fotokopi. Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah, sehingga bukti surat tersebut secara yuridis formal dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk meneguhkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3322181812850001, atas nama Masdar Halimi, tanggal 20 Juni 2023, (Bukti T8-T9.1);
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3322195302620001, atas nama Sopiyyati, tanggal 09 Juni 2021, (Bukti T8-T9.2);
3. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Djunaedi dengan Masdar Halimi, (Bukti T8-T9.3);

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi kwitansi pembelian rumah/ pekarangan sejumlah Rp625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah), tanggal 21 desember 2022, (Bukti T8-T9.4);
5. Fotokopi dari fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, (Bukti T8-T9.5);
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, (Bukti T8-T9.6);

Menimbang, bahwa setelah Bukti T8-T9.1 sampai dengan Bukti T8-T9.6 dicocokkan dengan aslinya, ternyata hasilnya sesuai dan cocok dengan aslinya, kecuali Bukti T8-T9.5 dan Bukti T8-T9.6 yang merupakan fotokopi dari fotokopi. Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah, sehingga bukti surat tersebut secara yuridis formal dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk meneguhkan jawabannya telah mengajukan bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2738/Leyangan atas nama pemegang hak Sumijatun, (Bukti TT.1);

Menimbang, bahwa setelah Bukti TT.1 dicocokkan dengan aslinya, ternyata hasilnya sesuai dan cocok dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah, sehingga bukti surat tersebut secara yuridis formal dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, untuk memperkuat gugatannya Kuasa Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. **Saksi KRIS YANTO**, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat namun tidak kenal dengan Para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga atau

*Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*

#### Disclaimer

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



pekerjaan dengan Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat;

- Bahwa Saksi adalah teman kerja menantu Penggugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan kepemilikan 1 (satu) bidang tanah antara Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud dengan saudara kandungnya, yaitu Tergugat I dan pembeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi 1 (satu) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yaitu di pinggir jalan Desa Leyangan – Kalirejo, Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, tapi Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa pemilik 1 (satu) bidang tanah tersebut adalah keluarga besar Alm. Muhsinin Mahfud, kemudian dibeli oleh seseorang tapi Saksi tidak mengetahui identitas pembelinya;
- Bahwa di atas tanah tersebut telah dibangun rumah dan toko oleh pembelinya;
- Bahwa rumah dan toko tersebut saat ini dikuasai dan ditinggali oleh pembelinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui peristiwa jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga pembelian tanah tersebut;
- Bahwa menurut cerita menantu Penggugat II, tanah tersebut dijual oleh saudara kandung Penggugat II, yaitu Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kebenaran uang hasil penjualan tanah tersebut dikuasai sepihak oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah berkunjung ke rumah tersebut ketika masih ditempati oleh keluarga besar Alm. Muhsinin Mahfud;
- Bahwa Saksi lupa nama ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud yang bertempat tinggal di rumah tersebut ketika Saksi berkunjung ke sana;

2. Saksi MUCH ICHWAN, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VI namun tidak kenal dengan Tergugat VIII dan Tergugat IX, tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah kerabat Para Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan kepemilikan 1 (satu) bidang tanah antara Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud dengan saudara kandungnya, yaitu Tergugat I dan pembeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi 1 (satu) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yaitu di pinggir jalan Desa Leyangan – Kalirejo, Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dengan batas-batasnya, yaitu batas sebelah utara adalah jalan kampung. Batas sebelah timur adalah rumah milik Nenek Ru. Batas sebelah selatan adalah sawah milik Sumijatun. Batas sebelah barat adalah jalan Desa Leyangan – Kalirejo;
- Bahwa pemilik 1 (satu) bidang tanah tersebut adalah ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud;
- Bahwa Alm. Muhsinin Mahfud mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat VII;
- Bahwa dahulu di atas tanah tersebut ada rumah yang ditempati oleh Alm. Muhsinin Mahfud bersama istri dan anak-anaknya. Sedangkan saat ini rumah tersebut telah direnovasi dan ditambah bangunan toko di bagian depan oleh pembelinya;
- Bahwa benar tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sudah dijual kepada Tergugat IX dan saat ini ditempati oleh Tergugat IX;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui peristiwa jual beli tanah tersebut;

*Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*

### Disclaimer

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



- Bahwa ada permasalahan internal di antara para ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud terkait ketidaksepakatan mereka untuk menjual tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat IX;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Tergugat I dan Tergugat III tanpa sepengetahuan Para Penggugat;
- Bahwa Penggugat II pernah memperingatkan Tergugat VIII dan Tergugat IX agar menunda pembelian tanah tersebut sampai dengan permasalahan internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud selesai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rumah tersebut sudah ditawarkan kepada orang-orang yang bertempat tinggal di sekitarnya sebelum dibeli oleh Tergugat VIII dan Tergugat IX;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat II pernah menawarkan rumah tersebut kepada Tergugat IX seharga Rp700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat IX pernah meminta pengurangan harga tanah tersebut kepada Penggugat II tapi Penggugat II menolak karena masih ada masalah internal keluarga. Kemudian, Tergugat IX meminta pengurangan harga kepada saudara kandung Penggugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Alm. Muhsinin Mahfud sudah meninggal dunia ketika tanah tersebut dijual oleh anak-anaknya kepada Tergugat IX;

Menimbang, bahwa untuk mendukung bantahannya Kuasa Tergugat VIII dan Tergugat IX juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

**1. Saksi SAMSURI**, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX namun tidak kenal dengan Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat;

*Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



- Bahwa Saksi adalah tetangga sekaligus Ketua RT di lingkungan tempat tinggal Tergugat VIII dan Tergugat IX;
- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan jual beli 1 (satu) bidang tanah antara Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud dengan Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku pembelinya;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi 1 (satu) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yaitu di pinggir jalan Desa Leyangan – Kalirejo, Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dengan batas-batasnya, yaitu batas sebelah utara adalah jalan kampung. Batas sebelah timur adalah rumah milik Nenek Ru. Batas sebelah selatan adalah sawah milik Sumijatun. Batas sebelah barat adalah jalan Desa Leyangan – Kalirejo;
- Bahwa pemilik 1 (satu) bidang tanah tersebut saat ini adalah Tergugat IX;
- Bahwa Tergugat IX mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud;
- Bahwa dahulu di atas tanah tersebut ada rumah yang ditempati oleh Alm. Muhsinin Mahfud bersama istri dan anak-anaknya. Sedangkan saat ini rumah tersebut telah direnovasi dan ditambah bangunan toko di bagian depannya oleh Tergugat IX;
- Bahwa Saksi melihat transaksi pembayaran tanah tersebut karena Saksi diminta oleh Tergugat IX untuk menjadi saksi dalam surat perjanjian jual belinya;
- Bahwa transaksi pembayaran tanah tersebut dilakukan pada tanggal 21 Desember 2022, di rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang beralamat di Lingk. Kalirejo, RT003, RW004, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang;
- Bahwa ada 7 (tujuh) orang yang menyaksikan transaksi pembayaran tanah tersebut, yaitu Saksi dan Sdr. Wito Syaefudin

*Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



sebagai saksi. Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai pembeli. Kemudian dari sisi penjual, hadir Tergugat I, Tergugat III, dan 1 (satu) orang saudara mereka dari Semarang, tapi Saksi tidak tahu namanya;

- Bahwa harga pembelian tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sekitar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat IX membayar tanah tersebut secara tunai dan diserahkan langsung kepada Tergugat III pada saat penandatanganan surat perjanjian jual belinya;
- Bahwa tidak ada tekanan dari pihak penjual atau pembeli pada saat transaksi pembayaran tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apabila ada permasalahan internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud pada saat terjadi peristiwa jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud sudah melakukan musyawarah sebelum menjual tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat IX. Namun, Saksi sempat bertanya kepada Tergugat III, "Kok sudah mau bayaran, apa sudah musyawarah keluarga?". Lalu Tergugat III menjawab, "Sudah beres, sudah musyawarah. Yang penting Pak RT jadi saksi pembayarannya.";
- Bahwa Saksi pernah hadir di pertemuan pada bulan Desember 2023 yang dihadiri oleh Penggugat II, Tergugat I, dan Tergugat IX;
- Bahwa pada saat Saksi datang, Penggugat II sudah cekcok dengan Tergugat I;
- Bahwa benar Tergugat III mengatakan tidak ada masalah di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud pada saat transaksi pembayaran tanah, lalu diadakan pertemuan pada bulan Desember 2023 dan terjadi cekcok di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat II pernah memperingatkan Tergugat IX agar menunda pembelian tanah dan rumah tersebut

*Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



karena masih ada masalah internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud;

- Bahwa dahulu pemilik tanah tersebut adalah Alm. Muhsinin Mahfud, kemudian diwariskan kepada anak-anaknya setelah ia meninggal dunia;
- Bahwa Alm. Muhsinin Mahfud mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat VII;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sudah termuat dalam Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa nama pemegang hak yang tercantum di dalam SHM tanah tersebut adalah Sumijatun;
- Bahwa Alm. Muhsinin Mahfud dan istrinya yang bernama Kasmunah sudah membeli tanah tersebut dari Tergugat VII, namun SHM-nya belum dibalik nama;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama-nama ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud yang tidak hadir dalam peristiwa transaksi pembayaran tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I membawa surat kuasa dari semua ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud yang tidak hadir dalam peristiwa pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III yang menyatakan permasalahan internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud berhasil diselesaikan sebelum peristiwa transaksi pembayaran tanah dalam perkara ini;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak membawa dokumen tertulis yang membuktikan bahwa permasalahan internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud berhasil diselesaikan;
- Bahwa benar Bukti T8-T9.3 berupa fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Djunaedi dengan Masdar Halimi adalah surat perjanjian jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara;
- Bahwa Saksi membenarkan tanda tangan Saksi I pada Bukti T8-T9.3 adalah tanda tangan Saksi sendiri;

*Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Para Penggugat tidak menerima bagian haknya atas penjualan tanah tersebut;
- 2. **Saksi WITO SYAEFUDIN**, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX namun tidak kenal dengan Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat;
  - Bahwa Saksi adalah tetangga Tergugat VIII dan Tergugat IX;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan jual beli 1 (satu) bidang tanah antara Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud dengan Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku pembelinya;
  - Bahwa Saksi mengetahui lokasi 1 (satu) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yaitu di pinggir jalan Desa Leyangan – Kalirejo, Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, tapi Saksi tidak mengetahui batas-batasnya;
  - Bahwa pemilik 1 (satu) bidang tanah tersebut saat ini adalah Tergugat IX;
  - Bahwa Tergugat IX mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud;
  - Bahwa dahulu di atas tanah tersebut ada rumah yang ditempati oleh Alm. Muhsinin Mahfud bersama istri dan anak-anaknya. Sedangkan saat ini rumah tersebut telah direnovasi dan ditambah bangunan toko di bagian depannya oleh Tergugat IX;
  - Bahwa Saksi melihat transaksi pembayaran tanah tersebut karena Saksi diminta oleh Tergugat IX untuk menjadi saksi dalam surat perjanjian jual belinya;
  - Bahwa transaksi pembayaran tanah tersebut dilakukan pada tanggal 21 Desember 2022, di rumah yang menjadi obyek

*Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



sengketa dalam perkara ini yang beralamat di Lingk. Kalirejo, RT003, RW004, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang;

- Bahwa ada 8 (delapan) orang yang menyaksikan transaksi pembayaran tanah tersebut, yaitu saya dan Sdr. Samsuri sebagai saksi. Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai pembeli. Kemudian dari sisi penjual, hadir Tergugat I, Tergugat III, dan 2 (dua) orang saudara mereka dari Semarang, tapi Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa harga pembelian tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sekitar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat IX membayar tanah tersebut secara tunai dan diserahkan langsung kepada Tergugat III pada saat penandatanganan surat perjanjian jual belinya. Kemudian, Tergugat III menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat III keluar dari rumah tersebut sekitar 2 (dua) pekan setelah transaksi pembayaran;
- Bahwa tidak ada tekanan dari pihak penjual atau pembeli pada saat transaksi pembayaran tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apabila ada permasalahan internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud pada saat terjadi peristiwa jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menunjukkan fotokopi SHM tanah tersebut kepada Tergugat IX pada saat melakukan transaksi pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa tidak ada permasalahan kepemilikan pada saat Alm. Muhsinin Mahfud masih bertempat tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa dahulu pemilik tanah tersebut adalah Alm. Muhsinin Mahfud, kemudian diwariskan kepada anak-anaknya setelah ia meninggal dunia;

*Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



- Bahwa Alm. Muhsinin Mahfud mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat VII;

Menimbang, bahwa untuk mendukung bantahannya Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 07 Maret 2024, Kuasa Tergugat VIII dan Tergugat IX mengajukan kesimpulan tertanggal 07 Maret 2024 dan Kuasa Turut Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal – Februari 2024;

Menimbang, bahwa disamping mendengarkan keterangan saksi-saksi, mempelajari dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan para pihak berperkara, Majelis Hakim pada tanggal 26 Februari 2024 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*) terhadap tanah obyek sengketa dan memperoleh fakta-fakta yuridis sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

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

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan para Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat VIII dan Tergugat IX dalam jawabannya mengajukan eksepsi atas hal-hal sebagai berikut:

#### A. PENGGUGAT II TIDAK MEMPUNYA LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa hubungan hukum (*rechtsverhouding/ rechtsbetrekking*) adalah hubungan yang terjadi antara subyek hukum yang

*Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



satu dengan subyek hukum lainnya dan atau antara subyek hukum dengan obyek hukum yang terjadi dalam masyarakat dimana hubungan tersebut diatur oleh hukum dan karenanya terdapat hak dan kewajiban diantara pihak- pihak dalam hubungan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari surat gugatan para Penggugat, dalil para Penggugat adalah bahwa Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Juraemi (Almarhum) merupakan anak dari Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) dan Ayah Mahfud (Muhsinin Mahfud), dan semasa hidupnya Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) memiliki sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm 307 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun pada tanggal 9 September 1996, selanjutnya berdasarkan kesepakatan bersama keluarga sekitar tahun 2015 Penggugat II membeli tanah objek sengketa dengan cara "Nyusui" (menganti uang kepada keempat saudaranya yang lain) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya tanpa sepengetahuan Para Penggugat khususnya Penggugat I, objek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada seorang yang bernama Masdar Halimi;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat mendalilkan hal sebagaimana tersebut di atas, maka para Penggugat merasa memiliki hak atas obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa teori Hukum Acara Perdata tentang asas "*legitima persona standi in judicio*" maknanya adalah siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan hal sebagai mana tersebut di atas, sehingga Penggugat merasa memiliki hak, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalilnya dalam pembuktian pokok perkara, sehingga sangat dini untuk menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan;

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX mengenai Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan patut untuk dinyatakan ditolak;

**B. GUGATAN PENGGUGAT YANG MENARIK TERGUGAT IX (SOPIYATUN) ADALAH SALAH SUBJEK ATAU SUBJEK HUKUM (PERSON) YANG BERBEDA (DISQUALIFICATION IN PERSONA)**

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909K/Pdt.G/1994 pada pokoknya menggariskan “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;

Menimbang, bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat memandang penting diikuti sertakan pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan para Penggugat yang menarik Tergugat IX adalah salah subjek atau subjek hukum yang berbeda (*disqualification in persona*);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa seluruh rangkaian perbuatan Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat VIII, serta Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI yang ikut membantu dalam jual beli tersebut, telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat, menggambarkan dengan jelas yang dijadikan pihak dalam gugatan adalah pihak yang terikat dalam perjanjian atau perikatan dimaksud serta yang nantinya dibebani kewajiban jika ternyata gugatan Penggugat beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang kesalahan atau kekeliruan penyebutan nama pihak Tergugat IX, tidaklah boleh didekati secara sempit kaku (*strict law*) tetapi harus didekati dengan lentur (fleksibel). Apabila kekeliruan itu sangat kecil dan tidak berarti maka dapat atau harus ditolerir karena kekeliruan tersebut dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan,



kesalahan dimaksud dapat diperbaiki oleh Hakim sendiri dalam berita acara maupun putusan;

Menimbang, bahwa kesalahan penulisan nama Tergugat IX yaitu dalam gugatan ditulis Sopiyaun beralamat di Kalirejo RT.03/RW.04, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, sedangkan dalam Dokumen kependudukan Kartu tanda Penduduk tertulis Sopiya beralamat di Kalirejo RT.03/RW.04, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, oleh Majelis Hakim dianggap dan dikategorikan sebagai suatu kesalahan pengetikan yang dapat dirubah oleh Hakim dalam berita acara maupun putusan, karena yang dimaksud oleh para Penggugat dan yang hadir dipersidangan adalah benar orang yang dimaksud oleh para Penggugat, dengan demikian alasan eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX menyangkut kesalahan penyebutan nama Tergugat IX, merupakan alasan yang tidak beralasan hukum sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX mengenai Penggugat yang menarik Tergugat IX adalah salah subjek atau subjek hukum yang berbeda (*disqualification in persona*) tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak;

### C. OBJEK SENGKETA TIDAK JELAS

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat telah disebutkan dengan jelas mengenai obyek sengketa dalam perkara a quo yaitu sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Kampung  
Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun  
Barat : Jalan Kalirejo Leyangan  
Timur : Tanah Ibu Sumiyatun



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX mengenai obyek sengketa tidak jelas haruslah dinyatakan ditolak.

**D. TERDAPAT KONTRADIKSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau obscur libel adalah surat gugatan Penggugat yang tidak jelas atau isinya tidak terang dan tegas. Bertolak dari ketentuan hukum acara yang berlaku Cq. HIR dan RBG tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau *obscur libel*;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur/tidak jelas atau obscur libel, dalam praktek dikenal beberapa bentuk yang didasarkan pada factor tertentu, antara lain:

- a. tidak jelasnya dasar gugatan dalil gugatan;
- b. tidak jelasnya objek sengketa;
- c. petitum gugatan tidak jelas karena tidak dirinci dan ada kontradiksi antara posita

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Surat Gugatan dalam perkara ini, dapat dipahami bahwa gugatan Penggugat telah dilandasi oleh alasan-alasan yang jelas sebagaimana yang tertuang dalam fundamentum petendi dan tuntutan Penggugat dalam petitumnya pun juga telah jelas, Majelis Hakim menilai antara Posita dan Petitum telah sejalan dimana dalam posita dijelaskan mengenai adanya perbuatan hukum tentang jual beli sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah (Obyek Sengketa) antara Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) dengan seorang yang bernama Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Penjual) dan Ibu Kasmunah (Pembeli)

*Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



tertanggal 9 September 1996, selanjutnya obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat VIII oleh Tergugat I dengan bantuan, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, maka dalam petitum dimintakan hal-hal yang berhubungan dengan penjualan obyek sengketa tersebut, dimana para Penggugat memohon agar menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah dan Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat, dengan demikian alasan eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX menyangkut kontradiksi antara Posita dan Petitum, merupakan alasan yang tidak beralasan hukum sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang kesalahan penulisan pihak Turut Tergugat menjadi Turut Tergugat II, oleh Majelis Hakim dianggap dan dikategorikan sebagai suatu kesalahan pengetikan yang dapat dirubah oleh Hakim dalam berita acara maupun putusan, dengan demikian alasan eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX menyangkut kesalahan penyebutan pihak Turut Tergugat menjadi Turut Tergugat II, merupakan alasan yang tidak beralasan hukum sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX mengenai gugatan kabur/tidak jelas atau obscur libel tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX ditolak seluruhnya maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah para Penggugat anak sah dari pasangan suami isteri Mahfud (Muhsinin Mahfud) dan Kasmonah (Ibu Kasmunah) berhak atas



obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm 307 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli oleh Kasmunah dari Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Penjual) dan Ibu Kasmunah (Pembeli) tertanggal 9 September 1996 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Kampung  
Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun  
Barat : Jalan Kalirejo Leyangan  
Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

dan telah dijual oleh oleh Tergugat I dengan bantuan, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI kepada Tergugat VIII tanpa seijin para Penggugat, serta Tergugat VIII dan Tergugat IX telah menguasai obyek sengketa adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat VIII dan Tergugat IX mendalilkan bantahannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2022, TERGUGAT VIII sepakat untuk membeli tanah dan bangunan (objek sengketa) dalam perkara aquo seharga Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada ahli waris alm. Kasmonah yang diwakili oleh TERGUGAT I atas kesepakatan seluruh ahli waris sebagaimana Kwitansi Pembayaran dan Surat jual beli tanah tertanggal 21 Desember 2022 yang disaksikan oleh saksi I yaitu SAMSURI sebagai Ketua RT. 03/06 dan saksi II bernama MUHAZIS
2. Bahwa selain itu dalam surat jual beli tanah tertanggal 21 Desember 2022 terdapat klausul bahwa "Pihak I sebagi Penjual (TERGUGAT I) akan bertanggung jawab sepenuhnya apabila dikemudian hari timbul gugatan terhadap objek sengketa";
3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka layak dan patut apabila TERGUGAT VIII selaku pembeli beritikad baik dilepaskan dari segala tuntutan dalam perkara a quo;

Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa semasa hidupnya (Alm) Mahfud (Muhsinin Mahfud) dan (Almh) Kasmonah (Ibu Kasmunah) dikaruniai 6 (enam) orang anak bernama :
  - Chumaedi (Penggugat I)
  - Zumrotin (Penggugat II)
  - Djunaedi (Tergugat I)
  - Siti Maryamah (Tergugat II)
  - Much Azis (Tergugat III)
  - Almarhum Juraemi
- Bahwa benar Almarhum Juraemi telah meninggal dunia dan memiliki 3 (tiga) orang anak bernama :
  - Chumaedi Beny Setiawan (Tergugat IV)
  - Rio Satria Pamungkas (Tergugat V)
  - Ferdy Irwani Setiawan (Tergugat VI)
- Bahwa Mahfud (Muhsinin Mahfud) telah meninggal dunia pada tanggal 14 Agustus 2001 dan Kasmonah (Ibu Kasmunah) juga telah meninggal dunia tanggal 21 Agustus 2000;
- Bahwa benar semasa hidupnya Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) memiliki sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm 307 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Penjual) dan Ibu Kasmunah (Pembeli) tertanggal 9 September 1996 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan Kampung
  - Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun
  - Barat : Jalan Kalirejo Leyangan
  - Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr



sebagaimana yang diakui oleh para pihak dalam sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Februari 2024, , yang mana Para pihak telah membenarkan perihal obyek sengketa;

- Bahwa pada tanggal 21 Desember 2022 obyek sengketa telah dijual kepada Masdar Halimi (Tergugat VIII) seharga Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) tanpa sepengetahuan pihak para Penggugat serta berada dalam penguasaan Tergugat VIII dan Tergugat IX.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah obyek sengketa merupakan harta peninggalan Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun dan apakah penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Kris Yanto dan Saksi Much Ichwan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa KTP Atas Nama Chumaedi membuktikan Penggugat I berdomisili di Sumurpule RT 012 RW 001, Sumur Pule, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, bukti P-2 Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Chumaedi membuktikan Penggugat I adalah anak kandung Machfud dan Kasmonah, bukti P-3 KTP atas nama Zumrotin membuktikan Penggugat II berdomisili di Susukan Krajan RT 001 RW 004 Susukan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang, bukti P-4 Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Didik Supriyanto membuktikan Penggugat II adalah anak kandung Machfud dan Kasmonah, Bukti P-5 Surat perjanjian jual beli tanggal 9 September 1996 membuktikan Kasmunah alias Kasmonah telah membeli obyek sengketa dari Sumiyatun, Bukti P-6 sertyipikat hak Milik Nomor 2738 membuktikan kepemilikan obyek sengketa



sampai saat ini masih atas nama Sumiyatun, Bukti P-8 Surat kematian atas nama Muhsinin Mahfud membuktikan Muhsinin Mahfud telah meninggal dunia pada tanggal 14 Agustus 2001, bukti surat P-9 Surat kematian atas nama Kasmunah membuktikan Kasmunah telah meninggal dunia pada tanggal 21 Agustus 2000, bukti P-10 surat jual beli tanah tanggal 21 Desember 2022 membuktikan Tergugat I telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa Saksi 1. Para Penggugat bernama Kris Yanto, pada pokoknya menerangkan antara para Penggugat dan para Tergugat ada sengketa terhadap obyek sengketa peninggalan Almarhum Mahfud Muhsinin (Mahfud) dan Almarhumah Kasmonah (Ibu Kasmunah), berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Kampung
- Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun
- Barat : Jalan Kalirejo Leyangan
- Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

yang mana Tergugat I tanpa persetujuan para Penggugat telah menjual obyek sengketa tersebut dan saat ini obyek sengketa telah dibangun rumah dan toko oleh pembelinya dan saat ini dikuasai dan ditinggali oleh pembelinya yaitu Tergugat VIII dan Tergugat IX;

Menimbang, bahwa Saksi 2. Penggugat bernama Much Ichwan, pada pokoknya menerangkan antara para Penggugat dan para Tergugat ada sengketa terhadap obyek sengketa peninggalan Almarhum Mahfud Muhsinin (Mahfud) dan Almarhumah Kasmonah (Ibu Kasmunah), berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Kampung



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun
- Barat : Jalan Kalirejo Leyangan
- Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

yang mana Tergugat I tanpa persetujuan para Penggugat telah menjual obyek sengketa tersebut dan saat ini obyek sengketa telah dibangun rumah dan toko oleh pembelinya dan saat ini dikuasai dan ditinggali oleh pembelinya yaitu Tergugat VIII dan Tergugat IX, bahwa Penggugat II pernah memperingatkan Tergugat VIII dan Tergugat IX agar menunda pembelian tanah tersebut sampai dengan permasalahan internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud selesai;

Menimbang, bahwa Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yaitu bukti T.8.9-1 sampai dengan T.8.9-6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Samsuri dan Saksi Wito Syaefudin;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat VIII dan tergugat IX yaitu alat bukti surat T.8.9-1 berupa KTP atas nama Sopiayati membuktikan Tergugat IX berdomisili di Kalirejo RT 03 RW 04 Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang, bukti surat T.8.9-2 berupa KTP atas nama Masdar Halimi membuktikan Tergugat VIII berdomisili di Kalirejo RT 03 RW 04 Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang, bukti surat T.8.9-3 surat jual beli tanah tanggal 21 Desember 2022 membuktikan Telah terjadi jual beli obyek sengketa antara Tergugat VIII dan tergugat I, bukti surat T.8.9-4 berupa kwitansi pembayaran tanggal 21 Desember 2022 membuktikan Tergugat VIII telah telah membayar lunas kepada Tergugat I atas jual beli obyek sengketa, bukti surat T.8.9-5 berupa salinan putusan Mahkamah Agung tentang pembeli yang beritikad baik, bukti surat T.8.9-6 berupa surat edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2012 tentang rumusan hokum hasil rapat Pleno kamar MA;

Menimbang, bahwa Saksi 1. Tergugat VIII dan Tergugat IX bernama Samsuri yang pada pokoknya menerangkan antara para Penggugat dan para Tergugat ada sengketa terhadap obyek sengketa peninggalan

*Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhum Mahfud Muhsinin (Mahfud) dan Almarhumah Kasmonah (Ibu Kasmunah), berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Kampung
- Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun
- Barat : Jalan Kalirejo Leyangan
- Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

bahwa pemilik obyek sengketa adalah Tergugat IX dengan cara membeli dari ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud dengan harga Rp. 6000.000.000.- Dan telah dibayar tunai, dahulu di atas tanah tersebut ada rumah yang ditempati oleh Alm. Muhsinin Mahfud bersama istri dan anak-anaknya. Sedangkan saat ini rumah tersebut telah direnovasi dan ditambah bangunan toko di bagian depannya oleh Tergugat IX, Saksi melihat transaksi pembayaran tanah tersebut karena Saksi diminta oleh Tergugat IX untuk menjadi saksi dalam surat perjanjian jual belinya, transaksi pembayaran tanah tersebut dilakukan pada tanggal 21 Desember 2022, di rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang beralamat di Lingk. Kalirejo, RT003, RW004, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dihadiri 8 (delapan) orang yang menyaksikan transaksi pembayaran tanah tersebut, yaitu saya dan Sdr. Samsuri sebagai saksi. Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai pembeli. Kemudian dari sisi penjual, hadir Tergugat I, Tergugat III, dan 2 (dua) orang saudara mereka dari Semarang, tapi Saksi tidak tahu namanya, tetapi tidak tahu apabila ada permasalahan internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud pada saat terjadi peristiwa jual beli tanah tersebut, sudah pernah dimusyawarahkan pada bulan Desember 2023 yang dihadiri oleh Penggugat II, Tergugat I, dan Tergugat IX, tetapi tidak berhasil dan berujung percekcoakan antara Penggugat II dengan Tergugat I, sengketa dahulu milik Alm. Muhsinin Mahfud dengan cara membeli dari Tergugat VII (Sumiyatun) dengan nama pemegang hak yang tercantum di

*Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



dalam SHM tanah tersebut adalah Sumijatun dan belum pernah dibalik nama, Bukti T8-T9.3 berupa fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Djunaedi dengan Masdar Halimi adalah surat perjanjian jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa dan saksi ikut tanda tangan sebagai saksi;

Menimbang, bahwa Saksi 2. Tergugat VIII dan Tergugat IX bernama Wito Syaefudin yang pada pokoknya menerangkan antara para Penggugat dan para Tergugat ada sengketa terhadap obyek sengketa peninggalan Almarhum Mahfud Muhsinin (Mahfud) dan Almarhumah Kasmonah (Ibu Kasmunah), berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm 307 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Kampung
- Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun
- Barat : Jalan Kalirejo Leyangan
- Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

bahwa pemilik obyek sengketa adalah Tergugat IX dengan cara membeli dari ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud dengan harga Rp. 6000.000.000.- Dan telah dibayar tunai Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan jual beli 1 (satu) bidang tanah antara Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud dengan Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku pembelinya, dahulu di atas tanah tersebut ada rumah yang ditempati oleh Alm. Muhsinin Mahfud bersama istri dan anak-anaknya. Sedangkan saat ini rumah tersebut telah direnovasi dan ditambah bangunan toko di bagian depannya oleh Tergugat IX, saksi melihat transaksi pembayaran tanah tersebut karena Saksi diminta oleh Tergugat IX untuk menjadi saksi dalam surat perjanjian jual belinya, transaksi pembayaran tanah tersebut dilakukan pada tanggal 21 Desember 2022, di rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang beralamat di Lingk. Kalirejo, RT003, RW004, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dihadiri 8 (delapan) orang yang menyaksikan transaksi pembayaran tanah tersebut, yaitu saya dan Sdr.

*Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



Samsuri sebagai saksi. Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai pembeli. Kemudian dari sisi penjual, hadir Tergugat I, Tergugat III, dan 2 (dua) orang saudara mereka dari Semarang, tapi Saksi tidak tahu namanya, saksi tidak tahu apabila ada permasalahan internal di antara ahli waris Alm. Muhsinin Mahfud pada saat terjadi peristiwa jual beli tanah tersebut, Tergugat I dan Tergugat III menunjukkan fotokopi SHM tanah tersebut kepada Tergugat IX pada saat melakukan transaksi pembayaran, dahulu pemilik tanah tersebut adalah Alm. Muhsinin Mahfud dengan cara membeli dari Tergugat VII kemudian diwariskan kepada anak-anaknya setelah ia meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yaitu bukti TT-1 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu alat bukti surat TT-1 berupa buku tanah Hak Milik No.2738 Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah membuktikan obyek sengketa sampai saat ini kepemilikannya masih atas nama Sumijatun (Tergugat VII);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah benar obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm 307$  m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Kampung
- Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun
- Barat : Jalan Kalirejo Leyangan
- Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

adalah harta peninggalan Almarhum Mahfud (Muhsinin Mahfud) dan almarhumah Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah) hasil pembelian dari Sumijatun (tergugat VII), yang belum pernah dibagi waris namun tanpa sepengetahuan



Para Penggugat pada tanggal 21 Desember 2022 telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat VIII, sehingga Majelis berpendapat Penggugat masih berhak atas obyek sengketa tersebut di atas hal tersebut bersesuaian dengan bukti surat dan keterangan para saksi yang diajukan oleh para pihak yang membuktikan Penggugat I, Penggugat II, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah ahli waris dari orang tuanya Almarhum Mahfud (Muhsinin Mahfud) dan almarhumah Ibu Kasmonah (Ibu Kasmunah);

Menimbang, bahwa dengan dasar para Penggugat berhak atas obyek sengketa, maka para Penggugat merasa dirugikan atas penjualan obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat VIII yang tanpa melibatkan para Penggugat sebagaimana bukti surat P-10 dan bukti surat T.8.9-34 berupa Surat jual beli tanah tanggal 21 Desember 2022 yang bersesuaian dengan keterangan para saksi yang diajukan oleh para pihak bahwa obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat VIII tanpa persetujuan para Penggugat, meskipun sampai saat ini sertifikat Hak Milik No.2738 Desa Leyangan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah sampai saat ini kepemilikannya masih atas nama Sumijatun (Tergugat VII);

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat Penggugat dapat membuktikan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak dan penguasaan atas obyek sengketa yang merugikan para Penggugat. Dengan demikian para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbang-kan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 gugatan penggugat untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya oleh karena terkait pada petitum - petitum lainnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan atas objek sengketa Sertipikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm$  307 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Penjual) dan Ibu Kasmunah (Pembeli) tertanggal 9 September 1996 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Kampung  
Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun  
Barat : Jalan Kalirejo Leyangan  
Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

Menimbang, bahwa selama persidangan Tergugat VII tidak pernah membatalkan adanya perbuatan hukum jual beli di bawah tangan atas objek sengketa tertanggal 9 September 1996 antara Tergugat VII (Sumiyatun) selaku penjual dan Kasmunah (Pembeli) dan oleh karena para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat terhadap para penggugat yang merugikan pihak para Penggugat maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum maka selanjutnya perlu dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian itu". Suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum apabila memenuhi 4 (empat) unsur yang bersifat kumulatif yaitu sebagai berikut:

1. Ada perbuatan (aktif/pasif) yang melanggar hukum;
2. Perbuatan itu menimbulkan kerugian;

*Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



3. Perbuatan itu harus dilakukan karena kesalahan;
4. Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa melanggar hukum dalam hal ini tidak hanya terbatas kepada pelanggaran terhadap hukum tertulis namun juga pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis dengan penjabaran kriteria yang bersifat alternatif sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku (bersumber pada hukum tertulis);
2. Melanggar hak subjektif orang lain (bersumber pada hukum tertulis);
3. Melanggar kaidah tata susila ( bersumber pada hukum tidak tertulis); *Menimbang.....*
4. Bertentangan dengan asas Patiha (Kepatutan, Ketelitian dan Kehatihan) yang harus dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat dan terhadap harta benda tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum; *Rahmadani.....*

Oleh karena para Penggugat berhak atas obyek sengketa serta hak subjektifnya dilanggar oleh perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI maka dengan sendirinya petitum 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk patuh dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa sudah menjadi kewajiban hukum bagi siapa saja termasuk Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, menghukum Turut Tergugat II untuk segera memproses baliknama Sertipikat Hak Milik 2738 dengan luas  $\pm 307 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah serta menerbitkan atas nama Penggugat I (CHUMAEDI);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ada tata cara



atau mekanisme tersendiri yang harus dilalui untuk peralihan hak atas tanah, maka sudah sepatutnya petitum angka 5 tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

#### Kerugian Material

- Biaya pengacara dan panjar perkara Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
- Uang Yang telah dikeluarkan Penggugat I guna "Nyusui" sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

#### Kerugian Immaterial

- Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Oleh karena Penggugat tidak serius membuktikan perihal kerugian yang dialami secara rinci maka Majelis Hakim berpendapat petitum point 6 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yaitu Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 Majelis hakim berpendapat salah satu syarat untuk dapat dilaksanakan suatu putusan secara serta merta sebagaimana diatur dalam SEMA No. 03 Tahun 2000 jo SEMA No.04 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil adalah "*Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama*". Oleh karena dalam tuntutan terhadap putusan serta merta Penggugat tidak memberikan jaminan kebendaan apapun sebagaimana disyaratkan oleh SEMA *a quo* maka permintaan



Penggugat untuk putusan serta merta tidak beralasan hukum maka petitum angka 7 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yaitu Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah) per hari.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8. Majelis hakim berpendapat oleh karena dalam perkara aquo tidak menyangkut perihal pembayaran sejumlah uang melainkan pengosongan dan penyerahan obyek sengketa yang dapat dilaksanakan melalui eksekusi riil maka petitum angka 8 tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan para Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian dan menolak untuk selebihnya

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

Memperhatikan Pasal 1365, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 2738 dengan luas  $\pm 307 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Leyangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah yang dibeli dari dari seorang yang bernama Sumiyatun sebagaimana surat perjanjian jual beli di bawah tangan antara Ibu Sumiyatun (Penjual)

*Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Ibu Kasmunah (Pembeli) tertanggal 9 September 1996 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Kampung  
Selatan : Tanah Ibu Sumiyatun  
Barat : Jalan Kalirejo Leyangan  
Timur : Tanah Ibu Sumiyatun

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk patuh dalam putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.630.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, pada hari Selasa, tanggal 02 April 2024, oleh kami, Dr. Nur Kholis, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Reza Adhian Marga, S.H., M.H., dan R. Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr., tanggal 05 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 04 April 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh kami, Dr. Nur Kholis, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, R. Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H., dan Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr., tanggal 04 April 2024, dengan dibantu oleh Laila Nurul Jihan, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan putusan tersebut pada hari itu juga dikirimkan kepada para pihak secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Unr*



Ttd/.

R. Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H.

Ttd/.

Dr. Nur Kholis, S.H., M.H.

Ttd/.

Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/.

Laila Nurul Jihan, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp	385.000,00
4. Biaya PNBP	: Rp	120.000,00
5. Biaya PS	: Rp	1.000.000,00
6. Biaya Materai	: Rp	10.000,00
7. Biaya Redaksi	: Rp	10.000,00

Rp 1.630.000,00

(satu juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah)