



**PUTUSAN**

Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Nama: Muhajirin; Umur : 53 Tahun ; Agama : Islam ; Pekerjaan: Wiraswasta;  
Alamat : Dusun Gedangan Rt.01 Rw. 02, Kelurahan Purwoharjo, Kec. Comal, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I ;
2. Nama : Amsori ; Umur : 41 Tahun ; Agama : Islam ; Pekerjaan: Wiraswasta ;  
Alamat: Dusun Posongan Rt.06 Rw. 03 Kelurahan Purwoharjo, Kec. Comal, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat II ;
3. Nama : Asy'ari ; Umur: 38 Tahun ; Agama: Islam; Pekerjaan: Wiraswasta;  
Alamat : Desa Kesesirejo Rt.07 Rw. 01 Kec.Bodeh Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat III ;
4. Nama : Muhamad Jidi ; Umur: 39 Tahun ; Agama : Islam; Pekerjaan: Wiraswasta ; Alamat : Dusun Posongan Rt. 06 Rw. 03, Kelurahan Purwoharjo, Kec. Comal, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV ;
5. Nama : Fahrurrozi ; Umur : 37 Tahun ; Agama : Islam ; Pekerjaan: Wiraswasta ; Alamat: Dusun Loboyo Rt.03 Rw. 05 Desa Losari, Kec. Ampelgading, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat V ;
6. Nama : Siti Suprihatin ; Umur : 36 Tahun ; Agama: Islam ; Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga ; Alamat : Dusun Simadu Rt.01 Rw. 08, Desa Badak Kec. Belik, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat VI ;
7. Nama : Wiharso; Umur : 34 Tahun ; Agama : Islam ; Pekerjaan: Buruh Harian Lepas ; Alamat : Dusun IV Gintung Rt.09 Rw. 04, Desa Pecangakan Kec. Comal, Kabupaten Pemalang . Selanjutnya disebut sebagai Penggugat VII ;
8. Nama : Wilarso ; Umur: 33 Tahun ; Agama : Islam ; Pekerjaan : Wiraswasta

Hal 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Dusun Jatingarang Rt. 04 Rw. 03, Desa Jatirejo, Kec. Ampelgading, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat VIII ;

Penggugat I sampai dengan Penggugat VIII selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat ;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada NURYADI, SH Pekerjaan: Pengacara/Advokat & Penasihat Hukum berkantor di Jalan Melon 99, Desa Sewaka, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Desember 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 15/SK/2021/PN Pml tertanggal 21 Januari 2021 ;

## Lawan

1. Huni Sulistiowati, Umur :  $\pm$  60 Tahun, Pekerjaan : Dagang, Alamat : Jln. Ahmad Yani No. 01 Rt. 01 Rw. 01 Purwosari Kec. Comal, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;

2. Supriyatno, Umur :  $\pm$  65 Tahun, Pekerjaan Guru , Alamat : Jln. Ahmad Yani No. 01 Rt. 01 Rw. 01, Purwosari Kec. Comal, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

Tergugat I dan Tergugat II keduanya merupakan suami istri yang untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat ;

Para Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Dr. H. Aji Sudarmaji. S, S.H.,M.H, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Dr. H. Aji Sudarmaji. S, S.H.,M.H dan Rekan yang berkantor di Jalan Among Jiwo No. 50 Rowosari Ulujami Pemalang-52371, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 45/SK/2021/PN Pml tertanggal 23 Maret 2021 ;

3. Kantor Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal Kabupaten Pemalang, dalam hal ini memberikan surat tugas kepada KUSNANDI (Sekretaris Kelurahan Purwoharjo, Kabupaten Pemalang) dan Masruri (Perangkat Kelurahan Purwoharjo. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;

4. Kantor Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Kab. Pemalang Jl. Pemuda No.33 Pemalang. dalam hal ini diwakili kuasanya bernama 1). Nur Hadi S.H.,M.M ; 2). Slamet Raharjo, S.H ; 3). Singgih Nuswantoro dan 4). Rokhaedi Susanto, A.Ptnh berdasarkan surat kuasa khusus No. Mp.02.04/SKu.288-33.27/III/2021 tertanggal 9 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor

Hal 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38/SK/2021/PN Pml tertanggal 10 Maret 2021. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ;

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah mempelajari berkas perkara dalam perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang di bawah register Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml, tanggal 21 Januari 2021, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa di Dusun Posongan Kelurahan Purwoharjo dahulu telah hidup sepasang suami istri yaitu alm. Bpk. Aspari dan almh.Ibu Siti Jahro dan mempunyai dua ( 2 ) orang anak kandung bernama : Usman dan Fatimah yang sekarang keduanya telah meninggal dunia ;
2. Bahwa dikemudian hari Bpk. Usman menikah dengan Ibu Nurjanah , dan dalam perkawinannya **dikaruniai 5 ( lima ) orang anak** yang masih hidup , yaitu : 1. Zaenal Asikin, 2. Isti Arifah , 3. Ria Rizkia , 4. Umi Rahayu, 5. Siti Fatimah ;
3. Bahwa dikemudian hari Ibu Fatimah menikah dengan Bpk. Djubaedi , dan dalam perkawinannya **dikaruniai 8 ( Delapan ) orang anak** yang masih hidup , yaitu : 1. Mujahirin ( Penggugat I ), 2. Amsori ( Penggugat II ), 3. Asy'ari ( Penggugat III ), 4. Muhamad Jidi ( Penggugat IV ), 5 . Fahrurrozi ( Penggugat V ), 6. Siti Suprihatin ( Penggugat VI ), 7. Wiharso ( Penggugat VII ), 8. Wilarso ( Penggugat VIII ) ;
4. Bahwa Bpk. Aspari selain meninggalkan anak-anak dan cucu-cucunya (Para Penggugat) juga meninggalkan harta warisan yang sampai sekarang separo/sebagian (  $\pm$  231 m<sup>2</sup> ) sedang di kuasai dan diserobot oleh Para Tergugat berupa sebidang tanah darat sebagaimana tercantum dalam SHM No. 667 luas 430 M<sup>2</sup> atas nama dalam SHM Aspari, dengan batas – batas : Sebelah Utara : Dahulu Tanah milik Turiyah sekarang milik Robiatul adawiah , Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Sawal sekarang milik Drs.Herman Helmi , Sebelah Selatan : Jalan Tugu Pahlawan, Sebelah Barat : Dahulu Tanah milik Rambat, Wahyudi sekarang Tanah milik Huni Sulistiawati, Drs. Subyo Leksono, dan ada Jalan setapak. Tanah tersebut

Hal 3 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

### 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 teruat 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)



terletak di Dusun Posongan Kelurahan Purwoharjo Kec. Comal Kab. Pemalang .

Mohon disebut sebagai **Tanah Obyek Sengketa** ;

5. Bahwa Tanah tersebut semula milik dua keluarga yaitu anak-anak dari alm. Bpk.Usman dan anak-anak dari almh. Ibu Fatimah, akan tetapi sekarang menjadi milik anak-anak almh. Ibu Fatimah yaitu Para Penggugat karena anak-anak dari Bpk.Usman telah menjual kepada anak-anak Ibu Fatimah ( Para Penggugat );
6. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut di akui dan dikuasai oleh Para Tergugat bahkan sekarang sudah dibuatkan sertifikat baru dan di split/dipecah menjadi 3 bidang tanah dan 3 buah sertifikat yang masing-masing atas nama dalam sertifikat Huni Sulistiwati yaitu SHM No. 04438 luas 77 m2 , SHM No. 04439 luas 77 m2 dan SHM No. 04440 luas 77 m2, yang telah dibantu oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam proses pembuatan sertifikat tersebut , padahal tanah tersebut ada **sertifikat asli** atas nama **ASPARI No. 667 Luas 430 m2 dan sertifikat dibuat dan diterbitkan tahun 1977 .**
7. Bahwa semasa hidupnya Bpk. Aspari dan Ibu. Siti Jahro beserta anak dan cucunya ( ahli warisnya ) **tidak pernah menjual separo/sebagian** tanah obyek sengketa tersebut kepada siapapun termasuk Para Tergugat ;
8. Bahwa Tanah obyek sengketa yang tersebut diatas sampai sekarang separo/sebagian (  $\pm 231$  m2 ) dikuasai oleh Para Tergugat ;
9. Bahwa Para Penggugat meminta hak-nya sendiri yang merupakan harta peninggalan kakek/simbah kandungnya yaitu Bpk. Aspari dan Para Penggugat adalah merupakan **ahli waris yang sah**;
10. Bahwa oleh karena itu Para Penggugat minta kepastian Hukum dengan mengajukan Gugatan lewat Pengadilan Negeri Pemalang yang berkenan Mengadili Perkara Gugatan tersebut ;
11. Bahwa Para Penggugat sudah sering melakukan upaya musyawarah secara kekeluargaan namun karena kukuhnya pendirian Para Tergugat sehingga tidak membawa hasil ;
12. Bahwa untuk menjamin terkabulnya Gugatan Para Penggugat maka Para Penggugat Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Pemalang berkenan untuk meletakkan sita jaminan ( conservatoir beslaag ) terhadap tanah obyek sengketa tersebut ;

Hal 4 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Para Penggugat juga mohon agar Para Tergugat mengosongkan atau menyerahkan Tanah Obyek Sengketa tersebut kepada Para Penggugat secara suka rela apabila mengalami kesulitan akan dibantu alat Negara yaitu Kepolisian Republik Indonesia ;
14. Bahwa Para Penggugat Mohon agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( uit voerbaar bij voorrad ) meski ada verzet, banding, maupun Kasasi dan upaya Hukum lain-nya ;
15. Bahwa Para Penggugat Mohon agar biaya Perkara ini dibebankan pada Para Tergugat yang timbul dari permulaan hingga selesai ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan ini kami **Para Penggugat** atau Kuasa Hukum-nya mohon Kehadapan YTH : Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pemalang untuk berkenan memanggil kedua belah Pihak untuk dihadapkan dalam Persidangan Pengadilan Negeri Pemalang dan mohon supaya memutuskan dalam Perkara ini yang Amar Putusan-nya berbunyi :

1. Menerima baik dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( conservatoir beslaag ) atas tanah obyek sengketa tersebut .-
3. Menyatakan sebagai Hukum bahwa tanah obyek sengketa tersebut berupa tanah darat yang terletak di Dusun Posongan Kel. Purwoharjo Kec.Comal Kab.Pemalang dengan SHM No. 667, atas nama Aspari luas 430 m2 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Dahulu Tanah milik Turiyah sekarang milik Robiatul adawiah ,

Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Sawal sekarang milik Drs.Herman Helmi ,

Sebelah Selatan : Jalan Tugu Pahlawan ,

Sebelah Barat : Dahulu Tanah milik Rambat, Wahyudi sekarang Tanah milik Huni Sulistiowati , Drs. Subyo Leksono, dan ada Jalan setapak.

Adalah sah Milik Para Penggugat .-

4. Menetapkan bahwa penguasaan Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah **tidak sah dan merupakan perbuatan melawan Hukum**.
5. Menghukum Turut Tergugat II untuk mencabut dan membatalkan 3 SHM yaitu : 1. SHM No. 04438 luas 77 m2, 2. SHM No. 04439 luas 77 m2 dan 3.

Hal 5 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 04440 luas 77 m2 atas nama Huni Sulistiowati karena tidak sah menurut Hukum .-

6. Menghukum Para Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah Obyek Sengketa tersebut termasuk surat-surat dan dokumen-nya kepada Para Penggugat secara sukarela dan jika mengalami kesulitan dibantu alat Negara Kepolisian Republik Indonesia .
7. Menetapkan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( uit voerbaar bij voorrad ) meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi dan upaya Hukum lain-nya .
8. Menghukum Para Tergugat maupun Turut Tergugat supaya tunduk dan taat pada Putusan ini .
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara ini yang timbul dari permulaan hingga selesai .-

ATAU :

Apabila Pengadilan berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai Keadilan dan Hukum yang berlaku .

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Para Penggugat datang Kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II datang Kuasanya, Turut Tergugat I datang kuasanya dan Turut Tergugat II datang Kuasanya menghadap di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RIBKA NOVITA BONTONG, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml, tertanggal 3 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa atas Laporan Mediator tertanggal 17 Februari 2021 mediasi tidak dapat dilaksanakan karena ada pihak yang tidak hadir (Tergugat I dan Tergugat II), maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat dan terhadap gugatan yang telah dibacakan tersebut, Para Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan pada halaman 3 yang sebelumnya tertulis :

2. Supriyatno, Umur : ±65 Tahun, Pekerjaan Guru , Alamat : Jln. Ahmad Yani No. 01 Rt. 01 Rw. 01 Purwosari Kec.Comal Kabupaten Pemalang. selanjutnya disebut sebagai Tergugat II , diganti menjadi :

Hal 6 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Priyatno, Umur : ±65 Tahun, Pekerjaan Guru , Alamat : Jln. Ahmad Yani No. 01 Rt. 01 Rw. 01 Purwosari Kec.Comal Kabupaten Pemalang. selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 24 Maret 2021 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II/Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;

## **2. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI**

Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a-quo* di Pengadilan Negeri Pemalang untuk menghukum Turut Tergugat II **mencabut dan membatalkan** SHM Nomor: 04438, SHM Nomor : 04439 dan SHM Nomor: 04440 adalah tidak benar dan tidak tepat, karena gugatan tersebut seharusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Semarang;

Bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a-quo* adalah SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 yang merupakan keputusan pejabat publik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 53, Pasal 47 dan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang kemudian diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang mengadili perkara *a-quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, **bukan** Pengadilan Negeri Pemalang;

## **3. EKSEPSI ERROR IN PERSONA:**

### **a. Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid**

Bahwa Para Penggugat bukan sebagai pemilik atas tanah-tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat yang menurut Para Penggugat adalah objek sengketa, karena tanah-tanah yang dikuasai Para Tergugat tersebut penguasaannya/pemilikannya berdasarkan SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 masing-masing atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I) yang asal-mulanya adalah tanah berdasar SHM Nomor 596 atas nama Rahmat, **bukan** berdasarkan SHM Nomor: 667 atas nama Aspari, sehingga tampilnya Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memiliki *legal standing* sebagai Para Penggugat (*diskualifikasi in persona*);

Hal 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu atau 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 (M. Yahya Harahap, SH., 2007, **Hukum Acara Perdata**, Sinar Grafika, Jakarta, h. 111 dan h. 438), hal mana sesuai pula dengan Putusan MARI:

- No.294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:

*Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh "orang lain". (Asas legitima persona standi in judicio). Gugatan yang secara salah diajukan oleh "orang lain" tersebut, harus dinyatakan "tidak dapat diterima";*

- No.422 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:

*Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;*

- No.639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:

*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;*

**b. Keliru pihak yang ditarik**

Bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menarik Para Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a-quo*, karena Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat, di mana tanah objek sengketa sebagaimana SHM No.667, Luas 430 m2 atas nama Aspari **bukan** tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat. Oleh karena itu, sudah selayaknya kalau Para Tergugat dikeluarkan dalam perkara *a-quo*;

**c. Plurium Litis Consortium**

- Bahwa Para Penggugat ternyata tidak menggugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli antara Tergugat I

Hal 8 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





dengan ahli waris alm. Rahmat mengenai SMN No.596 atas nama Rahmat sebagai dasar awal terbitnya SHM Nomor : 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440; selain daripada itu Para Penggugat juga tidak mengikutsertakan ahli waris dari Usman yang merupakan anak dari Aspari untuk dijadikan pihak Penggugat, dan apabila tidak dijadikan pihak Penggugat seharusnya ahli waris Usman diposisikan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat, untuk dapat memenuhi syarat sahnya suatu gugatan;

- Bahwa dengan tidak digugatnya PPAT dan ahli waris Usman sebagai pihak dalam perkara *a-quo*, berarti gugatan Para Penggugat mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

#### **d. Kekeliruan nama, usia dan alamat**

Bahwa dalam surat gugatan, identitas sangat penting. Identitas yang dimaksud dalam surat gugatan adalah identitas para pihak, yaitu : penggugat, tergugat dan turut tergugat. Jika dalam surat gugatan salah menulis nama para pihak, maka surat gugatan tersebut akan disebut sebagai *error in persona*, seperti halnya gugatan Para Penggugat dalam perkara *a-quo*, di mana Para Penggugat telah keliru menulis usia Tergugat I, di mana Para Penggugat menyebutkan usia Tergugat I adalah 60 tahun, yang benar adalah 52 tahun, sementara nama Tergugat II disebutkan bernama SUPRAYITNO, padahal diketahui bahwa nama Tergugat II adalah PRAYITNO, selain daripada itu usia Tergugat II bukanlah 65 akan tetapi 64 tahun, demikian pula mengenai alamat Tergugat II sesuai KTP bertempat tinggal di Desa Bumirejo, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang bukan seperti yang tercantum dalam gugatan Para Penggugat. Oleh karena itu patutlah apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah keliru dan tidak tepat dalam menentukan pihaknya (*error in persona*), maka mengakibatkan gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil. Oleh karena itu sudah seharusnya Pengadilan Negeri Pemalang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal mana sesuai pendapat pakar hukum acara M. Yahya Harahap yang menyebutkan:

Hal 9 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau mungkin juga berbentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan). Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklard*).

(M. Yahya Harahap, 2007, **Hukum Acara Perdata**, Sinar Grafika, Jakarta, h. 113).

#### 4. EKSEPSI DOMINII

Bahwa objek sengketa sebagaimana SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 masing-masing atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I) **bukanlah** tanah milik Para Penggugat, akan tetapi tanah tersebut adalah tanah milik Para Tergugat, di mana tanah-tanah tersebut asalnya beli dari Abdul Asis sebagai ahli waris alm. Rahmat selaku pemilik tanah yang berdasarkan SHM No.596 Luas 343m<sup>2</sup> atas nama Rahmat;

#### 5. EKSEPSI LAINNYA

##### a. Penggabungan gugatan yang tidak dibenarkan

Gugatan yang digabungkan tunduk pada hukum acara yang berbeda

- Para Penggugat menggugat Para Tergugat dan untuk menghukum Turut Tergugat II **mencabut dan membatalkan** SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440, di mana sesuai ketentuan Pasal 53, Pasal 47 dan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang kemudian diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk membatalkan, mencabut, menyatakan tidak sah atau menyatakan tidak berkuat hukum mengikat terhadap keputusan pejabat TUN menjadi kewenangan PTUN;

Hal 10 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



- Para Penggugat menggugat Para Tergugat mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang menjadi kewenangan PN;

Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan perkara *a-quo* telah terjadi penggabungan gugatan yang campur aduk antara kumulasi subjektif dan objektif, di mana telah digabungkan peristiwa dan kepentingan hukum yang saling berlainan dan berdiri sendiri, sehingga tidak mungkin dapat dilakukan proses penyelesaian yang tuntas. Selain daripada itu gugatan Para Penggugat tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda, sehingga tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yuridiksi mengadilinya. Gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal mana sesuai Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972 yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:

*"Dua perkara yang berhubungan erat satu dengan lainnya tetapi masing-masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan."*

**b. Gugatan *obscuur libel***

Bahwa tanah milik Para Tergugat sebagai mana SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 masing-masing atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I), baik nomor SHM maupun batas-batasnya berbeda jauh dengan tanah yang digugat oleh Para Penggugat;

Berikut kami sajikan tabel sebagai perbandingan mengenai batas-batas objek sengketa:

Versi Para Penggugat	Batas-Batas	Versi Para Tergugat Sesuai SHM
Dahulu tanah milik Turiyah, sekarang milik Robiatul Adawiyah	Utara	Dahulu tanah milik Wahyudi, sekarang tanah milik Amsori, Subyo
Dahulu tanah milik Sawal, sekarang milik Drs.Herman Helmi	Timur	Dahulu tanah milik Aspari, sekarang Gang

Hal 11 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Jalan Tugu Pahlwan Dahulu tanah milik Rambat, Wahyudi, sekarang milik Huni Sulistiwati, Drs. Subyo Leksono dan ada jalan setapak	Selatan Barat	Tanah negara/jalan Dahulu tanah milik Rahmat, sekarang milik Huni Sulistiwati (Tergugat I)
--	------------------	--

Dengan demikian telah jelas kalau gugatan Para Penggugat telah salah obyek sengketa (*error in objecto*), baik mengenai nomor SHM maupun batas-batasnya, oleh karena itu sangat tepat apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal mana sesuai Putusan MARI:

- No.81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973 yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:  
*Karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata **tidak sama batas-batas** dan **luasnya** dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;*
- No.565.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:  
*Isi Surat Gugatan. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;*

#### c. Posita dan Petitum tidak sinkron

Bahwa ternyata dalam gugatan Para Penggugat tidak ada kesinkronan antara posita dengan petitum, di mana di dalam posita gugatan Para Penggugat tidak pernah menguraikan adanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun di dalam petitum gugatan Para Penggugat ternyata Para Tergugat telah dimohonkan untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Kemudian di dalam posita tidak diuraikan kalau Para Penggugat sebagai pemilik objek sengketa namun di dalam petitum mohon agar Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas tanah objek sengketa. Selain dari pada itu ternyata di dalam posita gugatan Para

Hal 12 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Penggugat menguraikan sebagai ahli waris dari Aspari, namun di dalam petitum tidak dimohonkan untuk ditetapkan sebagai ahli waris, akan tetapi tiba-tiba muncul di dalam petitum memohon agar menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat (petitum angka 6). Sangat bertentangan dengan hukum apabila ada putusan hakim yang menjatuhkan putusan yang bersifat *condemnatoir* tanpa didahului dengan putusan yang bersifat *declarator*.

Bahwa terhadap gugatan yang demikian telah jelas tidak sesuai dengan hukum acara perdata, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana sesuai putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:

*“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: “Gugatan tidak dapat diterima”.*

6. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat keliru dan tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak berdasar pada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi cacat formal, juga tidak jelas dan tidak sesuai dengan hukum acara. Oleh karena itu, patutlah apabila Pengadilan Negeri Pematang Jaya memberikan *penetapan* penghentian proses pemeriksaan, *memutus* menolak gugatan Para Penggugat atau gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal mana sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia:

- Nomor: 2895 K /Pdt/1995, tanggal 30 Agustus 1996, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:

*Karena eksepsi Tergugat I, II, III dan IV dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih*

Hal 13 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





*lanjut mengenai gugatan penggugat, dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;*

- No.720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:

*Petitum gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan: "tidak dapat diterima";*

**DALAM KONVENSI:**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I dan Tergugat II/Para Tergugat uraikan dalam eksepsi, mohon dianggap terbaca kembali di dalam Konvensi ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 3 tidak perlu Para Tergugatanggapi, karena hal tersebut merupakan silsilah ahli waris keluarga Para Penggugat;
4. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil gugatan Para Penggugat angka 4, karena apabila Para Penggugat merasa tanahnya diserobot oleh Para Tergugat, seharusnya Para Penggugat melaporkan atas penyerobotan tersebut kepada pihak yang berwajib/Polisi untuk diproses secara pidana, sebelum perkara *a-quo* diajukan secara perdata;
5. Bahwa tidak benar pula dalil gugatan Para Penggugat pada angka 4 yang menyebutkan bahwa tanah objek sengketa merupakan harta warisan milik Aspari (kakek Para Penggugat), karena tanah milik Para Tergugat, baik nomor SHM maupun batas-batasnya berbeda dengan tanah objek sengketa sebagaimana gugatan Para Penggugat tersebut;

<b>Versi Para Penggugat</b>	<b>Batas-Batas</b>	<b>Versi Para Tergugat Sesuai SHM</b>
Dahulu tanah milik Turiyah, sekarang milik Robiatul Adawiyah	<b>Utara</b>	Dahulu tanah milik Wahyudi, sekarang tanah milik Amsori, Subyo

Hal 14 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Dahulu tanah milik Sawal, sekarang milik Drs.Herman Helmi	<b>Timur</b>	Dahulu tanah milik Aspari, sekarang Gang
Jalan Tugu Pahlwan	<b>Selatan</b>	Tanah negara/jalan
Dahulu tanah milik Rambat, Wahyudi, sekarang milik Huni Sulistiawati, Drs. Subyo Leksono, dan ada jalan setapak	<b>Barat</b>	Dahulu tanah milik Rahmat, sekarang tanah milik Huni Sulistiowati (Tergugat I)

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka telah jelas kalau gugatan Para Penggugat salah obyek sengketa (*error in objecto*), yaitu baik mengenai nomor SHM maupun batas-batasnya, oleh karena itu sangat tepat apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Menandang menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal mana sesuai Putusan MARI: No.81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973 dan No.565.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974;

6. Bahwa harus ditolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 5 sampai dengan angka 8, karena tanah yang Para Tergugat kuasai dan miliki **bukanlah** tanah yang asalnya milik Aspari sebagaimana SHM No.667, akan tetapi tanah-tanah yang Para Tergugat kuasai dan miliki tersebut asalnya sebagai berikut:
- Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2007, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tergugat I membeli sebidang tanah dari Abdul Azis yang berdasarkan **SHM No.596, Luas 343 m2 atas nama Rahmat**, dengan batas-batas:
    - Utara : Wahyudi;
    - Timur : Aspari;
    - Selatan : jalan;
    - Barat : tanah negara;
  - Bahwa atas jual-beli tersebut, maka terbitlah SHM No.00596, Luas 323 m2, atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I), sementara SHM No.596 atas nama Rahmat (Sertifikat lama telah ditarik oleh BPN/Turut Tergugat II);



- c. Bahwa pada sekitar tahun 2019, SHM No.00596 tersebut dipecah menjadi 5 (lima) bidang, namun karena 4 dari 5 bidang tanah tersebut dirasa luas tanahnya terlalu kecil/sempit, maka atas tanah yang 4 bidang di luar SHM No.04362 digabungkan kembali untuk menjadi 1 (satu) bidang dalam 1 (satu) sertifikat;
- d. Setelah menjadi 1 (satu) sertifikat, terbitlah SHM No.4402 atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I), kemudian pada Juli 2020 dilakukan pemecahan atas SHM No.4402 tersebut menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 masing-masing luasnya menjadi 77 m2 dan semuanya atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I);
7. Bahwa haruslah ditolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 9 sampai dengan angka 11, karena telah jelas sebagaimana Para Tergugat uraikan di atas, bahwa tanah-tanah yang Para Tergugat kuasai **bukanlah** tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, karena Para tergugat dalam memiliki dan menguasai tanah-tanah tersebut berdasarkan SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 semuanya atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I) yang **asalnya beli dari SHM No.596 atas nama Rahmat bukan** berdasarkan SHM No.667 atas nama Aspari, sehingga tidak ada alasan hukum bagi Para Tergugat untuk menyerahkan tanah milik Para Tergugat tersebut kepada Para Penggugat, apalagi Para Penggugat bukanlah ahli waris dari alm. Rahmat dan bukan pula pemilik objek sengketa, maka sangat tepat apabila Pengadilan Negeri Pematang menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
7. Bahwa harus ditolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 12 tentang sita jaminan, karena tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat berdasarkan SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 semuanya atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I) yang asalnya beli dari SHM No.596 atas nama Rahmat **bukan** berdasarkan SHM No.667 atas nama Aspari, apalagi Para Penggugat bukanlah ahli waris dari Rahmat dan bukan pula pemilik atas tanah-tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat tersebut. Oleh karena itu sangat tepat apabila permohonan sita jaminan tersebut harus ditolak, hal mana sesuai Putusan MARI No. 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan:

Hal 16 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk "sita jaminan" (Conservatoir Beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan;*

Demikian pula harus ditolak tuntutan Para Penggugat tentang *uit voerbaar bij voorrad* dan agar Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati Para Tergugat mohon kepada yang terhormat Ibu Hakim Ketua dan Anggota Sidang Majelis Pengadilan Negeri Pemalang agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

## **DALAM KONVENSI:**

1. Menolak seluruh gugatan Para Penggugat;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

## **ATAU:**

Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan dan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I melalui kuasanya mengajukan Jawaban tertanggal 8 Maret 2021 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa proses tanah sengketa tersebut displit/dipecah menjadi 3 bidang tanah dan 3 buah sertifikat yang masing-masing atas nama dalam sertifikat Huni Sulistiowati, yaitu SHM No. 04438 luas 77 M2, SHM No.04439 luas 77 M2 dan SHM No. 04440 luas 77 M2., saya Sekretaris Kelurahan Purwoharjo, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pihak kelurahan Purwoharjo, tidak tahu karena saya menduduki jabatan Sekretaris Kelurahan Purwoharjo mulai tanggal 7 Januari 2020.
2. Bahwa permasalahan sengketa tanah tersebut pada point 1. saya mengetahui berdasarkan adanya laporan dari salah satu perwakilan cucu-cucunya dari Aspari yang bernama Amsori alamat Posongan RT/RW. 06/03 Kel. Purwoharjo pada tanggal 11 Agustus 2020. Bahwa Yang bersangkutan menyampaikan secara lisan, bahwa tanah atas nama ASPARI dengan no. 667 Luas 430 M2 Tahun 1977 sebagian ada yang menguasai, dengan menunjukkan sertifikat Asli dan memberikan foto copy sertifikat tersebut

Hal 17 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

### 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)



pada Kelurahan. Dari hasil penelusuran pihak kelurahan Purwoharjo atas laporan sebagaimana dimaksud pada point 2, menghasilkan temuan yang mengarah pada tanah yang berbatasan langsung pada tanah tersebut pada point 2, yaitu tanah hak milik atas nama Huni Sulistiowati Alamat Jl. Ahmad Yani No. 1 RT/RW. 01/01 Desa Purwosari Kec. Comal.

3. Bahwa Pada tanggal 12 Agustus 2020 Kelurahan mengundang Huni Sulistiowati untuk memberikan keterangan sekaligus klarifikasi.

Dalam pertemuan dikelurahan, Huni Sulistiowati membawa dan memberikan 2 foto copy sertifikat yaitu :

- Foto copy sertifikat awal atas nama Rahmat No. 596 Luas 343 M2 Tahun 1976
- Foto copy sertifikat baru atas nama Huni Sulistiowati No. 00596 Luas 323 M2 Tahun 2008.

bahwa tanah atas nama Rahmat dibeli Huni Sulistiowati seperti pada Akta Jual Beli No. 229/Comal/2007 (foto copy Akta Jual Beli terlampir).

4. Kemudian pada tanggal 4 September 2020 dilaksanakan mediasi di Kelurahan Purwoharjo yang dihadiri kedua belah pihak dengan hasil kesepakatan yaitu kedua belah pihak bersama-sama mengajukan daftar ukur ulang di BPN Pemalang.

(foto copy Berita Acara Kesepakatan Mediasi terlampir)

5. Bahwa kesepakatan sebagaimana dimaksud pada point 4, sampai sekarang belum ada laporan atau belum dilaksanakan dari BPN Pemalang.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui kuasanya mengajukan Jawaban tertanggal 15 Maret 2021 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- Bahwa kami pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang berdasarkan tugas pokok dan fungsi yang ada adalah kantor pelayanan administrasi yang bersifat pasif jadi kami menganggap adalah **keliru** apabila kami turut melakukan perbuatan melawan hukum untuk itu kami merasa keberatan dijadikan Turut Tergugat II dalam perkara ini dan kami menganggap gugatan tersebut salah alamat.
- Bahwa mendasari posita Gugatan Penggugat point 6 yang menyatakan bahwa pihak Turut Tergugat II melakukan kesalahan dan menuntut

Hal 18 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





produk Turut Tergugat II untuk dinyatakan tidak berkekuatan hukum yang mengikat adalah salah alamat karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Pemalang melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya Gugatan Penggugat salah alamat. Bilamana Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata No. **3/Pdt.G/2021/PN.Pml.** tidak mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat II masuk kedalam Pokok Perkara.

**II. Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa terhadap Penerbitan SHM No. **04438, 04439 dan 04440** / Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal Kab. Pemalang tercatat atas nama HUNI SULISTIOWATI, ketiga sertifikat tersebut adalah hasil dari split/pemecahan dari Hak Milik No.**04402** Kel.Purwoharjo Kec. Comal Kab. Pemalang atas nama HUNI SULISTIOWATI . Bahwa Sertipikat Hak Milik No. **04402** Kel.Purwoharjo Kec. Comal Kab. Pemalang atas nama HUNI SULISTIOWATI adalah hasil penggabungan dari Hak Milik No.4363, 4364, 4365 dan No.4366 Kel.Purwoharjo Kec. Comal Kab. Pemalang atas nama HUNI SULISTIOWATI yang diterbitkan pada tanggal 12-03-2020 kami Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku dan sesuai dasar yuridis formal telah memenuhi sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- Bahwa mendasari Posita Gugatan Penggugat point ke 6 yang mendalilkan "Bahwa tanah obyek sengketa tersebut di akui dan dikuasai oleh Para Tergugat bahkan sekarang sudah dibuatkan sertifikat baru dan di split/dipecah menjadi 3 bidang tanah dan 3 buah sertifikat yang masing-masing atas nama dalam sertifikat HUNI SULISTIOWATI yaitu SHM No. 04438 luas 77 m2, SHM No. 04439 luas 77 m2 dan SHM No. 04440 luas 77 m2, yang telah dibantu oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam proses pembuatan sertifikat tersebut, padahal tanah tersebut ada **sertifikat asli** atas nama **ASPARI No. 667 Luas 430 m2 dan sertifikat dibuat dan diterbitkan tahun 1997**". Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita Gugatan point 6 tersebut untuk selanjutnya Turut Tergugat II memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara

Hal 19 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Perdata No. **3/Pdt.G/2021/PN.Pml.** untuk menolak dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Karena Hak Milik No. 4363, 4364, 4365, 4366 adalah hasil pemecahan dari Hak Milik No. 596 Kel. Purwoharjo Kec. Comal Kab. Pematang, Surat Ukur tanggal 30-07-2008 No. 00970/Purwoharjo/2008 seluas 323 m2 tercatat atas nama RAHMAT yang diterbitkan pada tanggal 28-12-1976 kemudian pada tanggal 25-07-2008 adanya peralihan Pewarisan berdasarkan surat keterangan warisan yang dibuat oleh para ahli waris tertanggal 27-08-2007 disahkan dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo tanggal 8-10-2007 No. 590/46/2007 dikuatkan oleh Camat Comal, kemudian pada tanggal 25-07-2008 adanya Jual Beli berdasarkan akta Jual Beli tanggal 09-10-2007 No. 229/Comal/2007 yang dibuat oleh AINUROFIQ, SH selaku PPAT sementara Kec. Comal oleh karena itu gugatan penggugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sangatlah tidak berdasar karena sesuai dokumen yang ada pada pihak Turut Tergugat II tidak ada yang mendukung dalil Penggugat tersebut dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan-Peraturan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ( **Ex Aquo Et Bono** ).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 31 Maret 2021 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan Duplik tertanggal 7 April 2021, Turut Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan Duplik tertanggal 7 April 2021 sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik walaupun sudah diberikan kesempatan kepadanya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat, dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang, sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli berupa Sertifikat Hak Milik No. 667 tanah darat atas nama Aspari yang merupakan kakek dari Para Penggugat, sertifikat diterbitkan

Hal 20 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BPN Kabupaten Pemalang tahun 1976, diberi tanda P-1;

2. Fotokopi dari asli berupa kuitansi pembayaran tanah dari anak-anak almarhumah Fatimah ke anak-anak almarhum Usman, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari asli berupa Surat Keterangan Waris yang ditanda tangani oleh Lurah Purwoharjo dan dikuatkan oleh Camat Comal tertanggal 4 November 2019, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari asli berupa Surat Kematian atas nama Aspari yang meninggal pada tanggal 18 Agustus 1992 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo tertanggal 5 Nopember 2019, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari asli berupa Surat Kematian atas nama Siti Jahro yang meninggal dunia pada tanggal 4 Maret 2001 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo tertanggal 5 Nopember 2019, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari asli berupa Surat Kematian atas nama Usman yang meninggal dunia pada tanggal 25 September 2009 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo tertanggal 5 Nopember 2019, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari asli berupa Surat Kematian atas nama Fatimah yang meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2017 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo tertanggal 5 Nopember 2019, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No. 04438 atas nama Huni Sulistiowati luas 77 m2, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No. 04439 atas nama Huni Sulistiowati luas 77 m2, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No. 04440 atas nama Huni Sulistiowati luas 77 m2, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No. 596 atas nama Rahmat luas 343 m2, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No. 00596 atas nama Huni Sulistiowati luas 323 m2, diberi tanda P-12 ;

Fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-12 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti P-8 sampai dengan P-12 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu bukti surat P-8 sampai dengan P-12, dalam hal ini Para

Hal 21 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

#### 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

Penggugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, Para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agamanya masing-masing, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi NUR BAETI

- Bahwa saksi tahu pak Aspari. Nama istri pak Aspari adalah bu Siti Jahro. Pak Aspari memang sudah meninggal, beliau meninggal sekitar tahun 1992 sedangkan istrinya meninggal dunia pada tahun 2001 ;
- Bahwa dari hasil pernikahan antara Aspari dengan Siti Jahro mereka dikaruniai dua orang anak yaitu Usman dan Fatimah dimana keduanya sudah meninggal dunia semua. Usman saksi lupa kapan meninggalnya sedangkan Fatimah meninggal dunia pada tahun 2017 ;
- Bahwa setahu saksi, Usman dan Fatimah masing-masing mempunyai anak. Fatimah mempunyai 8 (delapan) orang anak.
- Bahwa selain meninggalkan ahli waris, mereka juga mempunyai rumah yang sekarang ini ditempati oleh anak-anak bu Fatimah tapi sekarang tanah tersebut sudah difondasi oleh orang yang tidak saksi kenal ;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut mempunyai pekarangan tanah luas  $\pm$  430 M2. Tanah tersebut sebagian ditumbuhi tumbuh-tumbuhan sedangkan yang sebagian lagi difondasi oleh orang lain yang tidak saksi kenal. Seingat saksi tanah tersebut difondasi antara tahun 2017 – 2018 ;
- Bahwa setahu saksi belum pernah mendengar kalau ahli waris Aspari telah menjual tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa belum dibagi waris oleh ahli waris Aspari ;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Dusun Posongan Desa Purwoharjo Kecamatan Comal Kabupaten Pemalang dengan batas-batas tanah tersebut adalah :
  - Utara : Toyah ;
  - Timur : Dulu Sawah tapi sekarang Helmi ;

Hal 22 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Jalan raya ;
- Barat : Ada 2 rumah, yang sebelah barat dekat jalan milik Rambat / Rahmat dan sebelahnya milik Sugiyono ;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa tersebut atas nama Aspari. Saksi tidak tahu bagaimana dia mendapatkan tanah tersebut tapi yang saksi tahu Aspari mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli ;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut tidak ada yang memakai karena tanah tersebut adalah tanah kosong ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Rahmat ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah nomor sertifikat dan tahun penerbitan sertipikat karena saksi hanya dengar-dengar saja dari orang katanya tanah tersebut miliknya pak Aspari dan saksi juga pernah melihat sendiri sertipikatnya kalau tanah atas nama Aspari ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi I tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## 2 . Saksi KHOTIMAH

- Bahwa pak Aspari mempunyai istri namanya bu Siti Jahro. Dari hasil pernikahan mereka dikaruniai 2 (dua) orang anak, yaitu Usman dan Fatimah. Pak Aspari meninggal pada tahun 1992 sedangkan bu Siti Jahro juga sudah meninggal pada tahun 2001 ;
- Bahwa setahu saksi Usman dikaruniai 5 (lima) orang anak sedangkan Fatimah yang saksi ketahui dia mempunyai 8 (delapan) orang anak tapi saksi tidak kenal mereka karena jarak antara rumah saksi dengan rumah mereka jauh, jadi saksi kenal hanya nama-namanya saja ;
- Bahwa selain meninggalkan ahli waris, setahu saksi pak Aspari juga memiliki sebidang tanah yang terletak di Rt.0006, Dusun Posongan, Desa Purwoharjo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pematang yang luasnya sekitar 430 M2 ;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut sebagian saja yang tanahnya masih kosong dan difondasi sedangkan yang ada rumahnya tidak difondasi tapi saksi tidak tahu siapa yang memfondasi tanah tersebut ;
- Bahwa batas - batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :
  - Utara : Turiyah / mbak Rubiatul ;
  - Timur : Sawal / Helmi ;
  - Selatan : Jalan raya ;

Hal 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Mashudi / Sugi Laksono;

- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut dulu milik siapa dan tidak tahu sertifikatnya tapi dulu Fatimah pernah cerita kalau tanah tersebut miliknya pak Aspari ;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Abdul Azis dan ayahnya yang bernama Rahmat. Tanah mereka setahu saksi letaknya disebelah barat tanah milik Aspari tapi saksi kenalnya dengan anaknya pak Rahmat yang bernama Abdul Azis karena pada waktu pak Rahmat meninggal saksi masih kecil ;
- Bahwa rumah Para Penggugat tinggalnya bersebelahan dengan tanah miliknya Abdul Azis ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi II tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat I dan II (Para Tergugat) telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli berupa Sertifikat Hak Milik No. 04438 tertanggal 29 Juli 2020 Kelurahan Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 06 Juli 2020 No. 01844/Purwoharjo/2020 luas 77 m2 atas nama Huni Sulistiowati, pemecahan dari SHM No. 4402 Kelurahan Purwoharjo, diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotokopi dari asli berupa Sertifikat Hak Milik No. 04439 tertanggal 29 Juli 2020 Kelurahan Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 06 Juli 2020 No. 01845/Purwoharjo/2020 luas 77 m2 atas nama Huni Sulistiowati, pemecahan dari SHM No. 4402 Kelurahan Purwoharjo, diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotokopi dari asli berupa Sertifikat Hak Milik No. 04440 tertanggal 29 Juli 2020 Kelurahan Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 06 Juli 2020 No. 01846/Purwoharjo/2020 luas 77 m2 atas nama Huni Sulistiowati, pemecahan dari SHM No. 4402 Kelurahan Purwoharjo, telah diberi materai secukupnya dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I.II-3;
4. Fotokopi dari asli berupa Sertifikat Hak Milik No. 04362 tertanggal 13 September 2019 Kelurahan Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 30 Agustus 2019 No. 01751/Purwoharjo/2019 luas 64 m2 atas nama Huni Sulistiowati, pemecahan dari SHM No. 596 Kelurahan Purwoharjo, diberi tanda T.I.II-4;
5. Fotokopi dari asli berupa Akta Jual Beli No. 229/Comal/2007 antara Abdul Aziz dengan Huni Sulistiowati, diberi tanda T.I.II-5;

Hal 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

#### 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

6. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Keterangan Warisan dari ahli waris Rahmat yang disahkan oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo dan dikuatkan oleh Camat Comal ditanda tangani pula oleh para ahli waris serta saksi Ujang Jazuli dan Darmo Basari tertanggal 27 Agustus 2007, diberi tanda T.I.II-6;
7. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Kuasa dari ahli waris almarhum Rahmat memberi kuasa kepada Abdul Azis untuk mengurus peralihan hak jual beli sebidang tanah peninggalan Almarhum Rahmat yang terletak di Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal Kabupaten Pemalang SHM No. 596 seluas 343 m2, diberi Tanda T.I.II-7;
8. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No. 596 tertanggal 28 Desember 1976 Desa Purwoharjo atas nama Rahmat luas 343 m2, diberi tanda T.I.II-8 ;
9. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No. 00596 tertanggal 25 Juli 2008, Kelurahan Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 30 Januari 2008 No. 00970/Purwoharjo/2008 luas 323 m2 atas nama Huni Sulistiowati, jual beli berdasarkan akta jual beli tanggal 9 Oktober 2007 No. 229/Comal/2007, PPAT Sementara, diberi tanda T.I.II-9;
10. Fotokopi dari asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – 0362.0 atas nama Huny Sulistijowati tertanggal 2 Januari 2021, diberi tanda T.I.II-10;
11. Fotokopi dari asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – 0363.0 atas nama Huny Sulistijowati, diberi Tanda T.I.II-11;
12. Fotokopi dari asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – 0364.0 atas nama Huny Sulistijowati, diberi Tanda T.I.II-12 ;

Fotokopi bukti surat T.I.II -1 sampai dengan T.I.II -12 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti T.I.II - 6 sampai dengan T.I.II -9 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu bukti surat T.I.II - 6 sampai dengan T.I.II -9, dalam hal ini Para Tergugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut

Hal 25 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, Para Tergugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agamanya masing-masing, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Saksi ABDUL MUKTI AM**

- Bahwa saksi tinggal di daerah Dusun Posongan sejak saksi lahir sampai dengan sekarang ;
- Bahwa pada tahun 1970 sampai 1980, saksi sudah tahu tentang tanah obyek sengketa yang letaknya di Desa Posongan milik Rahmat dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Barat : Jalan dan ditengahnya ada jalan kecil ;
  - Timur : Ada jalan disebelah timurnya, sekarang milik Helmi ;
  - Selatan : Jalan Tugu Pahlawan ;
  - Utara : Amsori dan Subyo Leksono ;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah tersebut milik Rahmat karena sejak kecil saksi mainnya disitu dan saksi tahu kalau yang memelihara tanah tersebut adalah Rahmat, setelah beliau meninggal yang merawat tanah tersebut anaknya yang bernama Mukri ;
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Mukri sampai dia meninggal dunia, setelah itu diteruskan oleh istrinya lalu dilanjutkan oleh pak Sanari ;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Amsori tidak sampai dipinggir jalan karena dari dulu yang memelihara tanah tersebut adalah Mukri dan bukan Amsori karena tanah Amsori letaknya disebelah Utara ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu kalau tanah obyek sengketa tersebut sudah dijual oleh Rahmat ke Tergugat I dan Tergugat II karena setahu saksi yang pertama membeli tanah tersebut adalah Teguh selaku kakaknya Tergugat I. Saksi tahu tanah tersebut dibeli oleh Teguh karena saksi sebagai penyalurnya dimana pada waktu itu saksi hanya mempertemukan mereka saja sedang pada waktu transaksi jual belinya saksi tidak ikut akan tetapi masalah kapan waktu jual belinya, saksi lupa. Seingat saksi Abdul Aziz (anak Rahmat) buka harga tanah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;
- Bahwa tanah obyek sengketa paling barat dari dulu sampai sekarang tanah tersebut miliknya Rahmat sedangkan kalau sebelah timur milik

Hal 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahmat sampai ke jalan kecil dan sebelahny lagi tanah milik Helmi. Paling barat jalan, paling timur sekarang Helmi, sebelah selatan tugu dan utara milik Amsori sedangkan tanah milik Wahyudi disebelah utara tapi ada disebelah barat juga ;

- Bahwa saksi kenal dengan Aspari dan Aspari tidak pernah menjual tanah miliknya kepada orang lain ;
- Bahwa Para Penggugat tinggal di Dusun Posongan, Desa Purwoharjo Kecamatan Comal, Kabupaten Pematang, disebelahnya tanah obyek sengketa yang dijual dan dibeli oleh Teguh ;
- Bahwa sekarang tanah obyek sengketa tanah tersebut dikuasai oleh Para Tergugat dan oleh Para Tergugat tanah tersebut sekarang sudah difondasi keliling ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi II tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi SUBARNO

- Bahwa Saksi kelahiran Dusun Posongan, Desa Purwoharjo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pematang dan sampai sekarang saksi masih tinggal ditempat tersebut ;
- Bahwa saksi kenal dengan Rahmat sedangkan orang yang bernama Abdul Azis itu setahu saksi merupakan cucunya Rahmat ;
- Bahwa setahu saksi letak tanah obyek sengketa itu ada disebelah timur Makam Pahlawan terletak di Dusun Posongan Desa Purwoharjo Kecamatan Comal Kabupaten Pematang. Batas-batas tanah obyek sengketa adalah :
  - Utara : Amsori ;
  - Timur : Jalan / gang ;
  - Barat : Tanah negara yang dipakai oleh Sanari ;
  - Selatan : Jalan besar ;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Samukri, dia anaknya Rahmat. Samukri sekarang sudah meninggal dunia ;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut sekarang milik Tergugat I. Saksi tahu kalau sekarang tanah tersebut miliknya Tergugat I karena saksi yang membantu membuat fondasi ditanah tersebut. Setahu saksi fondasi tersebut untuk bangunan. Tanah tersebut difondasi tahun 2019 ;

Hal 27 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah dari Abdul Azis yang ada disebelah barat milik Sanawi dan sebelah timur gang baru sebelah utara milik Amsori. Jadi tanah tersebut bersebelahan ;
- Bahwa tanah sebelah selatan itu miliknya Tergugat I. Tanah sebelah utara fondasi itu milik Amsori ;
- Bahwa tanah milik Rahmat sudah dijual semua ke Tergugat I pada tahun 2007. Tanah yang dijual dari arah barat ke timur luasnya sekitar 343 M2. Setahu saksi jual belinya lewat Notaris dan sampai sekarang tanah tersebut belum ditempati Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi II tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

### **3. Saksi SRI HARMONIS**

- Bahwa saksi kenal dengan Rahmat. Setahu saksi nama anaknya Rahmat yaitu Marjuki, Markanah dan Mukri ;
- Bahwa saksi tahu Rahmat mempunyai tanah diderah Posongan. Tanah milik Rahmat terletak disekitar Tugu Pahlawan ;
- Bahwa setahu saksi sebelah selatan tanah milik Rahmat ada jalan. Di sebelah timur dulunya disitu hanya kebun, tapi sekarang rumah milik Helmi dan sebelum rumahnya Helmi ada jalan. Disebelah utara itu pemukiman milik keluarga almarhum Jahro. Kalau sebelah barat itu dulunya kebun tapi sekarang miliknya siapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi Jahro itu istri Aspari sedangkan kalau Ansori itu cucunya Aspari ;
- Bahwa dulunya tanah obyek sengketa tersebut yang menggarap adalah Mukri tapi sebelum digarap Mukri tanah tersebut digarap oleh Rahmat dan untuk masalah tersebut saksi tahu sendiri ;
- Bahwa dulunya tanah tersebut yang membeli namanya Teguh tapi untuk sekarang saksi tidak tahu. Teguh membeli tanah tersebut dari anaknya Marjuki yang bernama Abdul Azis, dia adalah cucunya Rahmat. Tanah tersebut dijual secara keseluruhan. Sekarang tanah tersebut sudah diuruk dan difondasi yang disebelah selatan sedangkan kalau yang di sebelah utara keluarga Aspari adalah tanah yang sekarang ini dikuasai oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi III tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Hal 28 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli berupa Undangan Nomor : 005/174/2020 kepada Keluarga Aspari (Amsari), keperluan untuk Mediasi, diberi tanda TT. I - 1;
2. Fotokopi dari asli berupa Undangan Nomor : 005/174/2020 kepada Huni Sulistiowati, keperluan untuk Mediasi, diberi tanda TT I - 2 ;
3. Fotokopi dari asli berupa Berita Acara Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah antara pihak Aspari dengan pihak Huni Sulistiowati, diberi tanda TT. I - 3;

Fotokopi bukti surat TT. I - 1 sampai dengan TT. I -3 tersebut bermeterai cukup, dan telah difotokopi dicocokkan sesuai dengan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 04438, luas 77 m2, Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati, diberi tanda TT. II-1;
2. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 04439, luas 77 m2, Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati, diberi tanda TT. II-2 ;
3. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 04440, luas 77 m2, Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati, diberi tanda TT. II-3;
4. Fotokopi dari asli berupa Surat Ukur No. 01844/Purwoharjo/2020, luas 77 m2, diberi tanda TT. II-4;
5. Fotokopi dari asli berupa Surat Ukur No. 01845/Purwoharjo/2020, luas 77 m2, diberi tanda TT. II-5;

Hal 29 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari asli berupa Surat Ukur No. 01846/Purwoharjo/2020, luas 77 m2, diberi tanda TT. II-6;
7. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 0596 Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati sebanyak 4 lembar yang sudah dimatikan / tidak berlaku lagi, diberi tanda TT II-7;
8. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 04402, luas 231 m2, Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati sebanyak 1 lembar yang sudah dimatikan / tidak berlaku lagi, diberi tanda TT II-8 ;
9. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 04363, luas 58 m2, Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati sebanyak 1 lembar yang sudah dimatikan / tidak berlaku lagi, diberi tanda TT II-9;
10. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 04364, luas 58 m2, Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati sebanyak 1 lembar yang sudah dimatikan / tidak berlaku lagi, diberi tanda TT II-10;
11. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 04365, luas 58m2, Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati sebanyak 1 lembar yang sudah dimatikan / tidak berlaku lagi, diberi tanda TT II -11;
12. Fotokopi dari asli berupa Buku Tanah Hak Milik No. 04366, luas 57m2, Kelurahan Purwoharjo Kecamatan Comal atas nama Huni Sulistiowati sebanyak 1 lembar yang sudah dimatikan / tidak berlaku lagi, diberi tanda TT II-12;
13. Fotokopi dari asli berupa Surat Ukur No. 01814/Purwoharjo/2020, luas 231m2 sebanyak 1 lembar sudah tidak berlaku lagi karena telah terbit SU No. 08144 s/d 01846/Purwoharjo/2020, diberi tanda TT II-13;
14. Fotokopi dari asli berupa Surat Ukur No. 01752/Purwoharjo/2019, luas 58 m2, sebanyak 1 lembar sudah tidak berlaku lagi karena telah terbit SU No. 01814 /Purwoharjo/2020, diberi tanda TT II-14;
15. Fotokopi dari asli berupa Surat Ukur No. 01753/Purwoharjo/2019, luas 58 m2, sebanyak 1 lembar sudah tidak berlaku lagi karena telah terbit SU No. 01814 /Purwoharjo/2020, diberi tanda TT II-15;
16. Fotokopi dari asli berupa Surat Ukur Nomor 01754/Purwoharjo/2019, luas 58 m2, sebanyak 1 lembar sudah tidak berlaku lagi karena telah terbit SU

Hal 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 01814 /Purwoharjo/2020, diberi tanda TT II-16;

17. Fotokopi dari asli berupa Surat Ukur Nomor 01755/Purwoharjo/2019, luas 57m2, sebanyak 1 lembar sudah tidak berlaku lagi karena telah terbit SU No. 01814 /Purwoharjo/2020, diberi tanda TT II-17;

Fotokopi bukti surat TT.II -1 sampai dengan T.II -17 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan pada tanah obyek sengketa pada tanggal 14 Juni 2021, yang pada pokoknya para pihak membenarkan bahwa tanah obyek sengketa berupa 3 (tiga) bidang tanah yang telah difondasi terletak di Dusun Posongan Desa Purwoharjo Kecamatan Comal Kabupaten Pematang ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat dan Para Tergugat masing - masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 1 Juli 2021, yang selengkapnyanya terlampir dalam berkas perkara sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi disamping menyampaikan jawaban atas pokok perkara yang maksud dan tujuannya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

### **Eksepsi Para Tergugat**

#### **I. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI**

Hal 31 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan Eksepsi tentang Kewenangan Absolut yang pada pokoknya Para Penggugat mengajukan gugatan untuk menghukum Turut Tergugat II mencabut dan membatalkan SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 dimana SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 yang merupakan keputusan pejabat publik sehingga yang berwenang mengadili perkara *a-quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, bukan Pengadilan Negeri Pemalang ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat mengenai Kewenangan Absolut tersebut diatas, Majelis Hakim sudah memutuskan dalam Putusan Sela Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml tanggal 28 April 2021 yang amarnya sebagai berikut :

**MENGADILI**

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II (Para Tergugat) dan Turut Tergugat II sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pemalang berwenang mengadili perkara gugatan Nomor 3 / Pdt. G/ 2021 / PN Pml ;
3. Memerintahkan kepada para pihak (Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat) untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

**II. EKSEPSI ERROR IN PERSONA:**

a. *Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid*

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsi bahwa Para Penggugat bukan sebagai pemilik atas tanah-tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat yang menurut Para Penggugat adalah objek sengketa, karena tanah-tanah yang dikuasai Para Tergugat tersebut penguasaannya/pemilikannya berdasarkan SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 masing-masing atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I) yang asal-mulanya adalah tanah berdasar SHM Nomor 596 atas nama Rahmat, **bukan** berdasarkan SHM Nomor: 667 atas nama Aspari, sehingga tampilnya Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memiliki *legal standing* sebagai Para Penggugat (*diskualifikasi in persona*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat sebagai

Hal 32 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



ahli waris Aspari mendalilkan tanah obyek sengketa tersebut adalah milik dari Aspari, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat mempunyai kepentingan langsung dengan tanah obyek sengketa sedangkan untuk mengetahui hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Aspari dan siapa pemilik tanah obyek sengketa apakah Para Penggugat ataupun Para Tergugat maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

b. Eksepsi keliru pihak yang ditarik

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsi bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menarik Para Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a-quo*, karena Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat, di mana tanah objek sengketa sebagaimana SHM No.667, Luas 430 m2 atas nama Aspari **bukan** tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat. Oleh karena itu, sudah selayaknya kalau Para Tergugat dikeluarkan dalam perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa dalam SHM No.667, Luas 430 m2 atas nama Aspari tersebut, ada sebagian/sepuluh tanah seluas 231 m2 yang sampai sekarang dikuasai oleh Para Tergugat yang disebut tanah obyek sengketa. Oleh karenanya untuk mengetahui apakah benar Para Tergugat menguasai sebagian/sepuluh tanah dari SHM No.667, Luas 430 m2 atas nama Aspari dan siapakah pemilik tanah obyek sengketa maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

c. Eksepsi Plurium Litis Consortium

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsi bahwa Para Tergugat tidak menggugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli antara Tergugat I dengan ahli waris alm. Rahmat mengenai SHM No.596 atas nama Rahmat sebagai dasar awal terbitnya SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440; selain daripada itu Para Penggugat juga tidak mengikutsertakan ahli waris dari Usman yang merupakan anak dari





Aspari untuk dijadikan pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak ikut digugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan hak dari Para Penggugat untuk menentukan siapa saja yang dirasa telah melanggar hak dan merugikan diri dari Para Penggugat. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor.305 K/Sip/1971 *"Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya"*.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Para Penggugat yang tidak mengikutsertakan ahli waris dari Usman yang merupakan anak dari Aspari untuk dijadikan pihak Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak perlu semua ahli waris ikut menggugat berdasarkan Yurisprudensi No. 439 K/Sip/1960 tanggal 8 Januari 1969 disebutkan *"Dari segi hukum acara perdata, gugatan tersebut diperkenankan diajukan oleh sebagian saja dari seluruh ahli waris yang ada ; tidak harus seluruh ahli waris bertindak sebagai Penggugat"* ;

Menimbang, bahwa selain itu dalam gugatan Para Penggugat poin 5 juga disebutkan bahwa *"Tanah tersebut semula milik dua keluarga yaitu anak-anak dari alm. Bpk.Usman dan anak-anak dari almh.Ibu Fatimah, akan tetapi sekarang menjadi milik anak-anak almh. Ibu Fatimah yaitu Para Penggugat karena anak-anak dari Bpk.Usman telah menjual kepada anak-anak Ibu Fatimah ( Para Penggugat )*; Dari gugatan poin 5 tersebut maka Para Penggugat selaku anak- anak alm Fatimah merasa telah membeli tanah dari anak-anak dari Usman sehingga tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Para Penggugat, oleh karenanya yang mengajukan gugatan tersebut hanyalah anak- anak dari Fatimah yang merupakan Para Penggugat ;

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

d. *Eksepsi Kekeliruan nama, usia dan alamat*

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsi bahwa Para Penggugat telah keliru menulis usia Tergugat I, di mana Para Penggugat menyebutkan usia Tergugat I adalah 60 tahun, yang benar adalah 52 tahun, sementara nama Tergugat II disebutkan bernama SUPRAYITNO, padahal diketahui bahwa nama Tergugat II adalah PRAYITNO, selain daripada itu usia Tergugat II bukanlah 65 akan

Hal 34 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



tetapi 64 tahun, demikian pula mengenai alamat Tergugat II sesuai KTP bertempat tinggal di Desa Bumirejo, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang bukan seperti yang tercantum dalam gugatan Para Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa kesalahan penulisan usia dalam gugatan tidak menyebabkan gugatan menjadi tidak dapat diterima sepanjang Tergugat tidak dibawah umur. Begitu pula terhadap kesalahan nama dan alamat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam relaas panggilannya, Majelis Hakim melalui Jurusita sudah memanggil nama Para Tergugat dan alamat Para Tergugat sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam gugatannya. Selanjutnya pada persidangan pertama, Tergugat II datang dipersidangan dan dipersidangan dirinya menyatakan bahwa dirinya hadir dipersidangan berdasarkan relaas pemanggilan dari Pengadilan dan membenarkan bahwa dirinya dan istri (Tergugat I) telah digugat oleh Para Penggugat akan tetapi dirinya menyatakan nama Tergugat II dalam gugatan salah. Pada persidangan selanjutnya Para Penggugat memperbaiki gugatan sebatas nama Tergugat II yaitu dari nama sebelumnya Supriyatno diperbaiki menjadi nama Priyatno. Selanjutnya sampai dengan proses jawab-jawab berupa jawaban dan dupliknya, Para Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa mereka telah menguasai tanah obyek sengketa sebagaimana yang dimaksud Para Penggugat dalam gugatannya. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat benar bahwa orang yang dimaksud dalam gugatan Para Penggugat adalah Para Tergugat karena Para Tergugat berhubungan langsung dengan obyek sengketa. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

### III. EKSEPSI DOMINII

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsi bahwa objek sengketa sebagaimana SHM Nomor : 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 masing-masing atas nama Huni Sulistiowati (Tergugat I) **bukanlah** tanah milik Para Penggugat, akan tetapi tanah tersebut adalah tanah milik Para Tergugat, di mana tanah-tanah tersebut asalnya beli dari Abdul Asis sebagai ahli waris alm. Rahmat selaku pemilik tanah yang berdasarkan SHM No.596 Luas 343m2 atas nama Rahmat, Majelis Hakim berpendapat untuk mengetahui siapa pemilik tanah obyek sengketa apakah Para Penggugat

Hal 35 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



ataukah Para Tergugat dan bagaimana proses jual beli antara Abdul Asis dengan Tergugat I maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

#### IV. EKSEPSI LAINNYA

##### a. Penggabungan gugatan yang tidak dibenarkan

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsi bahwa gugatan yang digabungkan tunduk pada hukum acara yang berbeda dimana Para Penggugat menggugat Para Tergugat dan untuk menghukum Turut Tergugat II **mencabut dan membatalkan** SHM Nomor: 04438, SHM Nomor: 04439 dan SHM Nomor: 04440 sehingga menjadi kewenangan PTUN dan Para Penggugat menggugat Para Tergugat mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang menjadi kewenangan PN, oleh karenanya tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yuridiksi mengadilinya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan kewenangan dari Para Penggugat untuk melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yuridiksi mengadilinya dalam gugatan dan Majelis Hakim perkara *a quo* yang akan memutuskan apakah gugatan Para Penggugat tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan PTUN atautkah Pengadilan Negeri dan dalam Putusan Selanya, Majelis Hakim telah memutuskan dan menyatakan Pengadilan Negeri Pemalang berwenang mengadili perkara gugatan Nomor 3 / Pdt. G/ 2021 / PN Pml. Oleh karenanya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* hanya sebatas mengadili dalam masalah sengketa kepemilikan tanah obyek sengketa secara keperdataan. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

##### b. Gugatan *obscuur libel*

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsi bahwa gugatan Para Penggugat telah salah obyek sengketa (*error in objecto*), baik mengenai nomor SHM maupun batas-batasnya, oleh karena itu sangat tepat apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Hal 36 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dan para pihak mengakui bahwa tanah obyek sengketa berupa 3 (tiga) bidang tanah yang telah difondasi dimana tanah obyek sengketa tersebut mempunyai 2 (dua) SHM yang berbeda yaitu SHM No. 667 atas nama Aspari yang diterbitkan pada tahun 1977 dan SHM Nomor 596 atas nama Rahmat diterbitkan pada tahun 1967. Untuk mengetahui mana diantara SHM tersebut yang paling kuat maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

c. Posita dan Petitum tidak sinkron

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsi bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak ada kesinkronan antara posita dengan petitum, di mana di dalam posita gugatan Para Penggugat tidak pernah menguraikan adanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun di dalam petitum gugatan Para Penggugat ternyata Para Tergugat telah dimohonkan untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam positanya Para Penggugat telah menguraikan perbuatan Para Tergugat yang dirasa merugikan Para Penggugat yaitu Para Tergugat menguasai tanah obyek sengketa dan di dalam petitumnya Para Penggugat juga telah menegaskan permohonan agar perbuatan Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang menyatakan bahwa di dalam posita tidak diuraikan kalau Para Penggugat sebagai pemilik objek sengketa namun di dalam petitum mohon agar Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas tanah objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat, Para Penggugat sudah mendalilkan bahwa sertifikat tanah obyek sengketa tercantum atas nama Aspari No 667, luas 430 dan pada poin 9, Para Penggugat sudah menyatakan bahwa harta peninggalan milik kakek/simbah kandungnya yaitu Bpk. Aspari dan Para Penggugat adalah merupakan ahli waris yang sah, dengan demikian Majelis

*Hal 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml*



Hakim berpendapat sudah sinkron antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang menyatakan di dalam posita gugatan Para Penggugat menguraikan sebagai ahli waris dari Aspari, namun di dalam petitum tidak dimohonkan untuk ditetapkan sebagai ahli waris, akan tetapi tiba-tiba muncul di dalam petitum memohon agar menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat untuk penetapan ahli waris dari Aspari, hal tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama jika Para Penggugat beragama Islam sedangkan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* mempunyai kewenangan hanya sebatas mengadili dalam masalah sengketa kepemilikan tanah obyek sengketa secara keperdataan. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

#### Eksepsi Turut Tergugat II

Menimbang, bahwa pada pokoknya Turut Tergugat II mengajukan eksepsi bahwa kami pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang Berdasarkan tugas pokok dan fungsi yang ada adalah kantor pelayanan administrasi yang bersifat pasif jadi kami menganggap adalah **keliru** apabila kami turut melakukan perbuatan melawan hukum untuk itu kami merasa keberatan dijadikan Turut Tergugat II dalam perkara ini dan kami menganggap gugatan tersebut salah alamat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan tentang Turut Tergugat II yang ikut membantu dalam proses pembuatan SHM No. 04438 luas 77 m2, SHM No. 04439 luas 77 m2 dan SHM No. 04440 luas 77 m2. Selain itu dalam gugatan Para Penggugat terdapat petitum poin 5 "Menghukum Turut Tergugat II untuk mencabut dan membatalkan 3 SHM yaitu : 1. SHM No. 04438 luas 77 m2, 2. SHM No. 04439 luas 77 m2 dan 3. SHM No. 04440 luas 77 m2 atas nama Huni Sulistiowati karena tidak sah menurut Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap Para Penggugat yang menarik BPN sebagai Turut Tergugat II, dalam hal ini Majelis Hakim mendasarkan pada Yurisprudensi No.550 K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980 "*Suatu gugatan perdata yang dalam petitumnya menuntut "pembatalan dan pencabutan sertifikat tanah"*

Hal 38 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah (Agraria), maka Pemerintah RI c.q. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah/Agraria harus ditarik sebagai Tergugat” ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa BPN wajib ikut di gugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* walaupun hanya ditarik sebagai pihak Turut Tergugat sekedar untuk memenuhi formalitas perkara, justru apabila BPN tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka akan mengakibatkan gugatan kurang pihak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap peran dari Turut Tergugat II apakah ikut membantu atau tidak dalam proses pembuatan SHM No. 04438 luas 77 m2, SHM No. 04439 luas 77 m2 dan SHM No. 04440 luas 77 m2 maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II juga mengajukan eksepsi yaitu bahwa mendasari posita Gugatan Penggugat point 6 yang menyatakan bahwa pihak Turut Tergugat II melakukan kesalahan dan menuntut produk Turut Tergugat II untuk dinyatakan tidak berkekuatan hukum yang mengikat adalah salah alamat karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Pemalang melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya Gugatan Penggugat salah alamat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai Kewenangan Absolut tersebut diatas, Majelis Hakim sudah memutuskan dalam Putusan Sela Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml tanggal 28 April 2021 yang amarnya sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II (Para Tergugat) dan Turut Tergugat II sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pemalang berwenang mengadili perkara gugatan Nomor 3 / Pdt. G/ 2021 / PN Pml ;
3. Memerintahkan kepada para pihak (Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat) untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Turut Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak ;

Hal 39 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II ditolak, dengan demikian eksepsi dari masing-masing Para Tergugat dan Turut Tergugat II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Para Penggugat telah tercantum adanya permohonan untuk dikabulkannya seluruh gugatan dan atau menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk mengambil putusan lain yang dipandang adil, maka Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan mengadili perkara ini berdasarkan pada apa yang dimohonkan Para Penggugat dalam petitumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan mengenai gugatan Para Penggugat ini, demi efektifitas dan menghindari kesan adanya perulangan dalam satu Putusan maka Majelis Hakim sekaligus akan mempertimbangkan bantahan atau jawaban yang diajukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sepanjang ada kaitan langsungnya dengan petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan prinsip pembuktian, yang wajib dibuktikan adalah hal atau fakta yang disangkal atau dibantah pihak lawan. Adapun fakta yang tidak disangkal pihak lawan maka tidak perlu dibuktikan karena secara logis sesuatu yang tidak dibantah dianggap telah terbukti kebenarannya sehingga tidak menyangkal atau membantah maka dianggap mengakui dalil dan fakta yang diajukan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum - petitum Para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat poin 1, dikabulkan atau tidak adalah bergantung kepada pembuktian petitum gugatan yang lain, sehingga akan ditentukan kemudian ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah obyek sengketa tersebut", Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara hingga saat Putusan diucapkan, Majelis Hakim tidak pernah menjatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) maka hal tersebut menjadi tidak relevan, oleh karenanya petitum No 2 haruslah ditolak ;

*Hal 40 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-3 "Menyatakan sebagai Hukum bahwa tanah obyek sengketa tersebut berupa tanah darat yang terletak di Dusun Posongan, Kel. Purwoharjo Kec.Comal, Kab.Pemalang dengan SHM No. 667, atas nama Aspari luas 430 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Dahulu Tanah milik Turiyah sekarang milik Robiatul adawiah ,
- Sebelah Timur : Dahulu Tanah milik Sawal sekarang milik Drs.Herman Helmi ,
- Sebelah Selatan : Jalan Tugu Pahlawan ,
- Sebelah Barat : Dahulu Tanah milik Rambat, Wahyudi sekarang Tanah milik Huni Sulistiowati , Drs. Subyo Leksono,dan ada Jalan setapak.

Adalah sah Milik Para Penggugat .

Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Alm. Aspari adalah pemilik tanah yang sampai sekarang separo/sebagian (  $\pm$  231 m2 ) sedang di kuasai dan diserobot oleh Para Tergugat berupa sebidang tanah darat sebagaimana tercantum dalam SHM No. 667 luas 430 M2 atas nama dalam SHM Aspari, selanjutnya tanah tersebut semula adalah milik dua keluarga yaitu anak-anak dari alm. Bpk.Usman dan anak-anak dari almh.Ibu Fatimah, akan tetapi sekarang menjadi milik anak-anak almh. Ibu Fatimah yaitu Para Penggugat karena anak-anak dari Bpk.Usman telah menjual tanah tersebut kepada anak-anak Ibu Fatimah ( Para Penggugat);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah tersebut dulunya milik Alm Aspari, Para Penggugat telah mengajukan P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-4 berupa Surat Kematian atas nama Aspari Nomor 62/2005/2019 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo tertanggal 5 Nopember 2019, diketahui Aspari meninggal dunia pada tanggal 18 Agustus 1992 pada usia 62 tahun selanjutnya Aspari mempunyai istri bernama Siti Jahro yang juga telah meninggal dunia berdasarkan surat bukti P-5 berupa Surat Kematian atas nama Siti Jahro Nomor 63/2005/2019 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo tertanggal 5 Nopember 2019, diketahui Siti Jahro meninggal dunia pada tanggal 4 Maret 2001 pada usia 83 tahun selanjutnya dari hasil pernikahan Aspari dengan Siti Jahro mempunyai dua ( 2 ) orang anak kandung bernama :

Hal 41 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

#### 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)



1). Usman yang telah meninggal dunia pada tanggal 25 September 2009 pada usia 58 tahun (surat bukti P-6) dan 2). Fatimah yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2017 pada usia 67 tahun (surat bukti P-7) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat bukti P-3 berupa Surat Keterangan Waris yang ditanda tangani oleh Lurah Purwoharjo dan dikuatkan oleh Camat Comal tertanggal 4 November 2019 diketahui bahwa Usman menikah dengan Siti Nurjanah (Alm) dan dikaruniai 5 (lima) orang anak yang bernama : 1). Zaenal Asikin ; 2). Isti Arifah ; 3). Ria Rizkia ; 4). Umi Rahayu ; 5). Siti Fatimah sedangkan Fatimah menikah dengan Jubaidi (alm) dan dikaruniai 8 (delapan) orang anak bernama : 1). Muhajirin ; 2). Amsori ; 3). Asy'ari ; 4). Muhamad Jidi dan 5). Fahrurozi ; 6). Siti Suprihatin ; 7). Wiharso ; 8). Wilarso yang merupakan Para Penggugat. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat adalah sebagai ahli waris/cucu dari Aspari;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa anak-anak dari Bpk.Usman telah menjual kepada anak-anak Ibu Fatimah ( Para Penggugat ), maka untuk membuktikan bahwa anak-anak Usman telah menjual tanah kepada anak-anak Ibu Fatimah ( Para Penggugat ) maka Para Penggugat telah mengajukan surat bukti P-2 berupa kuitansi pembayaran tanah tertanggal 15 Maret 2021, yang pada pokoknya Asikin (anak Usman) telah menerima uang dari Jirin (Penggugat I selaku anak Fatimah) guna membayar DP rumah atas nama Bp Usman dari waris Aspari sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan bahwa Aspari sebagai pemilik obyek sengketa yang terletak di Dusun Posongan, Kel. Purwoharjo, Kec. Comal, Kab.Pemalang maka Para Penggugat mengajukan surat bukti P-1 berupa SHM No. 667, luas 430 m2 atas nama Aspari, asal tanah dari pemberian tanah Negara, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria selaku Turut Tergugat II, tertanggal pengeluaran sertipikat 18 Mei 1977 selanjutnya SHM tanah tersebut telah berubah menjadi SHM Nomor 596, luas 342 m2 atas nama Rahmat (surat bukti P-11 dan T.I.II - 8) selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9-10-2007. No. 229/Comal/2007, yang dibuat oleh Aunurofiq, S.H selaku PPAT Sementara (surat bukti T.I.II - 5) maka tanah dengan SHM Nomor 00596 tersebut telah berubah nama pemegang haknya menjadi atas nama Huni Sulistiowati dengan luas 323 m2 (surat bukti P-12, surat bukti T.I.II-9) dan sekarang SHM tanah tersebut sudah terpecah menjadi 3 (tiga ) SHM yaitu : 1). SHM No. 04438 atas nama Huni Sulistiowati,

Hal 42 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



luas 77 m2 (surat bukti P-8, dan T.I.II -1) ; 2). SHM No. 04439 atas nama Huni Sulistiowati, luas 77 m2 (surat bukti P-9 dan surat bukti T.I.II -2) dan 3). SHM No.04440 atas nama Huni Sulistiowati, luas 77 m2 (surat bukti P-10 dan surat bukti T.I.II-3) ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat juga telah menghadirkan Saksi I. NUR BAETI, yang pada pokoknya menerangkan bahwa berdasarkan kata orang-orang, Aspari sebagai pemilik tanah obyek sengketa. Saksi juga pernah melihat sendiri sertifikatnya tanah atas nama Aspari tapi saksi tidak tahu masalah nomor sertifikat dan tahun penerbitan sertifikat tersebut. Selanjutnya antara tahun 2017 – 2018 tanah obyek sengketa tersebut sudah mulai difondasi sampai dengan sekarang oleh orang yang tidak saksi kenal. Tanah obyek sengketa tersebut mempunyai pekarangan tanah luas  $\pm$  430 M2. Tanah tersebut ditumbuhi tanaman hanya setengah saja sedangkan yang setengahnya lagi difondasi oleh orang lain yang tidak saksi kenal. Selain itu yang saksi tahu bahwa tanah sengketa belum dibagi waris dan saksi juga belum pernah mendengar kalau ahli waris telah menjual tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat juga telah menghadirkan Saksi II. KHOTIMAH, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Aspari memiliki sebidang tanah yang terletak di Rt.0006, Dusun Posongan, Desa Purwoharjo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pematang yang luasnya sekitar 430 M2. Saksi tidak tahu tanah tersebut dulu milik siapa dan tidak tahu sertifikat tanahnya tapi dulu Fatimah (anak Aspari) pernah cerita kalau tanah tersebut miliknya Aspari. Saksi kenal dengan orang yang bernama Abdul Azis dan ayahnya yang bernama Rahmat. Tanah mereka setahu saksi letaknya disebelah barat tanah milik Aspari. Rumah Para Penggugat tinggalnya bersebelahan dengan tanah miliknya Abdul Azis. Sekarang tanah obyek sengketa tersebut sebagian saja yang tanahnya masih kosong yang telah di fondasi tapi saksi tidak tahu siapa yang memfondasi tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya bahwa Para Tergugat adalah sebagai pemilik tanah obyek sengketa maka Para Tergugat telah mengajukan surat bukti T1,T2 -1 sampai dengan T.I.II-12 dan 3 (tiga) orang saksi, Turut Tergugat I mengajukan surat bukti TT.I -1 sampai dengan TT.I -3 dan Turut Tergugat II juga telah mengajukan surat bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-17 ;

Hal 43 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T.I.II - 5 berupa Akta Jual Beli No. 229/Comal/2007 dan surat bukti T.I.II-8 berupa Sertifikat Hak Milik No. 596 tertanggal 28 Desember 1976 Desa Purwoharjo atas nama Rahmat luas 343 m2, diketahui bahwa Abdul Aziz telah menjual tanah kepada Tergugat I. Huni Sulistiowati berupa tanah dengan SHM Nomor 596, luas 343 m2 atas nama Rahmat, asal tanah pemberian dari negara, sertipikat dikeluarkan tertanggal 28 Desember 1976 dengan harga sebesar Rp14.000.000,- (empat belas juta rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli No. 229/Comal/2007 yang dibuat pada tanggal 9 Oktober 2007 dihadapan PPAT Kecamatan Comal bernama Aunurofiq, S.H ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Warisan dari ahli waris Rahmat yang disahkan oleh Kepala Kelurahan Purwoharjo dan dikuatkan oleh Camat Comal ditanda tangani pula oleh para ahli waris serta saksi Ujang Jazuli dan Darmono Basari tertanggal 27 Agustus 2007 diketahui bahwa Abdul Aziz adalah cucu dari Rahmat (anak dari Masduki yang merupakan anak pertama Rahmat) (surat bukti T.I.II-6), dan Surat Kuasa dari ahli waris almarhum Rahmat yang pada pokoknya ahli waris Rahmat telah memberi kuasa kepada Abdul Aziz untuk mengurus peralihan hak jual beli sebidang tanah peninggalan Almarhum Rahmat yang terletak di Kelurahan Purwoharjo, Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang SHM No. 596 seluas 343 m2, (surat bukti T.I.II-7). Dari surat bukti T.I.II-6 dan surat bukti T.I.II-7 tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Abdul Aziz selaku cucu dari Rahmat mempunyai kewenangan untuk menjual tanah kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan jual beli tanah antara Abdul Aziz selaku penjual dengan Tergugat I. Huni Sulistiowati selaku pembeli tersebut maka Sertifikat Hak Milik No. 596, luas 343 m2, atas nama Rahmat berubah kepemilikannya menjadi SHM No. 00596 atas nama Tergugat I. Huni Sulistiowati, luas 323 m2, penerbitan sertipikat tertanggal 25 Juli 2008, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang selaku Turut Tergugat II ( surat bukti T.I.II-9);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 00596, luas 323 m2, penerbitan sertipikat tertanggal 25 Juli 2008 atas nama Huni Sulistiowati, oleh Tergugat I, SHM tanah tersebut telah dipecah menjadi 5 (lima) SHM yaitu sebagai berikut :

1. SHM No 4362, luas 64 m2, atas nama Huni Sulistiowati, tertanggal 13 September 2019 (surat bukti T.I.II - 4 ) ;

Hal 44 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



2. SHM No 4363, luas 58 m2, atas nama Huni Sulistiowati, tertanggal 13 September 2019 (surat bukti TT.II - 9 dan TT.II-14) ;
3. SHM No 4364, luas 58m2, atas nama Huni Sulistiowati, tertanggal 13 September 2019 (surat bukti TT.II - 10 dan TT.II-15) ;
4. SHM No 4365, luas 58 m2, atas nama Huni Sulistiowati, tertanggal 13 September 2019 (surat bukti TT.II - 11 dan TT.II -16) ;
5. SHM No 4366, luas 57 m2, atas nama Huni Sulistiowati, tertanggal 13 September 2019 (surat bukti TT.II - 12 dan TT.II - 17) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Tergugat I, ke empat SHM No 2 - 5 yaitu SHM No 4363, luas 58 m2 atas nama Huni Sulistiowati, SHM No 4364, luas 58m2 atas nama Huni Sulistiowati, SHM No 4365, luas 58 m2, atas nama Huni Sulistiowati dan SHM No 4366, luas 57 m2, atas nama Huni Sulistiowati digabung menjadi satu dengan alasan luasnya terlalu kecil sehingga terbitlah SHM No. 4402, luas 231 m2 atas nama Huni Sulistiowati (surat bukti TT.II - 8 dan TT.II-13), oleh karenanya atas munculnya SHM No. 4402, luas 231 m2 atas nama Huni Sulistiowati maka ke-empat SHM yaitu SHM No 4363, SHM No 4364, SHM No 4365 dan SHM No 4366 yang kesemuanya atas nama Huni Sulistiowati dinyatakan tidak berlaku lagi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Tergugat I, SHM No. 4402, luas 231 m2 atas nama Huni Sulistiowati dipecah menjadi 3 (tiga) SHM yaitu :

1. SHM No 04438, luas 77 m2 atas nama Huni Sulistiowati, tertanggal 29 Juli 2020 (surat bukti T.I.II. - 1 dan TT.II - 1) ;
2. SHM No 04439, luas 77 m2 atas nama Huni Sulistiowati, tertanggal 29 Juli 2020 (surat bukti T.I.II - 2 dan TT.II - 2) ;
3. SHM No 04440, luas 77 m2 atas nama Huni Sulistiowati, tertanggal 29 Juli 2020 (surat bukti T.I.II - 3 dan TT.II - 3) ;

Ketiga SHM inilah yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya yang disebut tanah obyek sengketa sehingga atas terbitnya 3 (tiga) SHM tersebut maka SHM No. 4402, luas 231 m2 atas nama Huni Sulistiowati dinyatakan tidak berlaku lagi (surat bukti TT.II - 8) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka total luas tanah Para Tergugat yang berasal dari SHM No. 00596 atas nama Huni Sulistiowati, luas semula 323 m2, yaitu :

1. SHM No 4362, luas 64 m2
2. SHM No 04438, luas 77 m2 (tanah obyek sengketa)
3. SHM No 04439, luas 77 m2 (tanah obyek sengketa)

Hal 45 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



4. SHM No 04440, luas 77 m2 (tanah obyek sengketa) +

Total luas 295 m2

sedangkan terhadap sertifikat asal yaitu SHM No. 596 atas nama Huni Sulistiowati yang semula memiliki luas 323 m2 maka luas 323 m2 - (dikurangi) 295 m2 = 28 m2. Selisih 28 m2 tersebut dikurangi untuk penggunaan jalan umum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – 0362.0 atas nama Huny Sulistijowati tertanggal 2 Januari 2021, (surat bukti T.I.II-10), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – 0363.0 atas nama Huny Sulistijowati (surat bukti T.I.II-11) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – 0364.0 atas nama Huny Sulistijowati (surat bukti T.I.II-12 ), dalam hal ini Majelis Hakim mendasarkan pada Yurisprudensi Putusan MA No.34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960 disebutkan *“Surat Petuk Pajak Bumi adalah bukan merupakan suatu “bukti mutlak”, bahwa tanah sengketa adalah miliknya orang yang namanya tercantum dalam Surat Petuk Pajak Bumi tersebut, hal tersebut hanya merupakan suatu tanda, siapa yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan”,* oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa dari surat pajak tersebut diatas hanya menunjukkan bahwa Para Tergugat yang selama ini menguasai tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Tergugat juga telah menghadirkan Saksi I. ABDUL MUKTI AM, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa setahu saksi adalah milik Rahmat karena sejak kecil saksi mainnya disitu dan setelah beliau meninggal yang merawat tanah tersebut anaknya yang bernama Mukri selanjutnya tanah dibeli oleh Teguh selaku kakaknya Tergugat I. Saksi tahu tanah tersebut dibeli oleh kakaknya Tergugat I yang bernama Teguh karena saksi sebagai penyalurnya dimana pada waktu itu saksi hanya mempertemukan mereka saja sedang pada waktu transaksi jual belinya saksi tidak ikut. Sekarang tanah obyek sengketa tanah tersebut dikuasai oleh Para Tergugat dan oleh Para Tergugat tanah tersebut difondasi keliling. Saksi juga kenal dengan Aspari dan Aspari tidak pernah menjual tanah miliknya kepada orang lain ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Tergugat juga telah menghadirkan Saksi II. SUBARNO, yang pada pokoknya menerangkan bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Samukri, dia anaknya Rahmat. Samukri sudah meninggal. Tanah milik Rahmat dijual semua ke Tergugat I pada tahun 2007. Tanah yang dijual dari arah barat ke timur luasnya

Hal 46 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



sekitar 343 M2. Setahu saksi jual belinya lewat Notaris dan sampai sekarang tanah tersebut belum ditempati Para Tergugat. Saksi juga yang membantu Tergugat I untuk membuat fondasi ditengah tersebut. Setahu saksi fondasi tersebut untuk bangunan. Tanah tersebut difondasi tahun 2019 ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Tergugat juga telah menghadirkan Saksi III. SRI HARMONIS, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi kenal dengan Rahmat. Setahu saksi nama anaknya Rahmat yaitu Marjuki, Markanah dan Mukri. Rahmat mempunyai tanah diderah Posongan. Tanah milik Rahmat terletak disekitar Tugu Pahlawan selanjutnya tanah digarap oleh anaknya yang bernama Mukri selanjutnya tanah dijual kepada Teguh tapi untuk sekarang saksi tidak tahu dijual kepada siapa. Teguh membeli tanah tersebut dari anaknya Marjuki yang bernama Abdul Azis, dia adalah cucunya Rahmat. Tanah tersebut dijual secara keseluruhan. Sekarang tanah tersebut sudah diuruk dan difondasi yang disebelah selatan sedangkan kalau yang di sebelah utara keluarga Aspari adalah tanah yang sekarang ini dikuasai oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa dan atas pemeriksaan setempat obyek sengketa tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa benar terdapat tanah tumpang tindih atas tanah obyek sengketa yang diakui Para Penggugat dan Para Tergugat masing-masing sebagai pemiliknya dimana tanah obyek sengketa tersebut berupa 3 (tiga) bidang tanah yang telah difondasi mempunyai 2 (dua) SHM yang berbeda yaitu SHM No. 667, luas 430 m2 atas nama Aspari, asal tanah dari pemberian tanah Negara, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria selaku Turut Tergugat II, tertanggal pengeluaran sertipikat 18 Mei 1977 (surat bukti P-1) dan sertifikat tanah sebelum terjadi jual beli tanah antara Abdul Aziz dengan Tergugat I berupa SHM Nomor 596, luas 343 m2 atas nama Rahmat, asal tanah pemberian dari negara, sertipikat dikeluarkan tertanggal 28 Desember 1976 (surat bukti T.I.II - 8) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah apakah terhadap SHM No. 667, luas 430 m2 atas nama Aspari, asal tanah dari pemberian tanah Negara, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria dimana yang separuhnya seluas 199 m2 dikuasai oleh Para Penggugat sedangkan separuhnya lagi seluas 231 m2 berupa tanah obyek sengketa merupakan bukti autentik/otentik atautkah tidak/palsu ?;

Hal 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap SHM No. 667, luas 430 m<sup>2</sup> atas nama Aspari apakah otentik atau tidak maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Akta Otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata adalah *"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."* Dengan demikian sertifikat tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan bukti sempurna karena dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberi kewenangan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika tidak diterbitkan oleh BPN maka sertifikat tanah tersebut palsu/tidak otentik. Untuk mengetahui suatu sertifikat tanah palsu tentunya harus dibuktikan adanya pemalsuannya sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP *"Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun"* dimana hal tersebut merupakan ranah perkara pidana. Dipersidangan para pihak Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat juga tidak mengajukan bukti putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang menerangkan adanya pemalsuan surat SHM No. 667, luas 430 m<sup>2</sup> atas nama Aspari tersebut. Selain itu setelah Majelis Hakim mencermati jawaban dari Turut Tergugat II, Turut Tergugat II dalam jawabannya hanya secara umum membantah poin 6 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya Turut Tergugat II menolak dianggap membantu pembuatan 3 (tiga) buah sertifikat yang masing-masing atas nama dalam sertifikat HUNI SULISTIOWATI yaitu SHM No. 04438 luas 77 m<sup>2</sup>, SHM No. 04439 luas 77 m<sup>2</sup> dan SHM No. 04440 luas 77 m<sup>2</sup>, yang berasal dari sertifikat asli atas nama ASPARI No. 667 Luas 430 m<sup>2</sup> akan tetapi Turut Tergugat II dalam jawabannya tidak secara tegas membantah bahwa SHM No. 667, luas 430 m<sup>2</sup> atas nama Aspari adalah produk yang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II. Dipersidangan Para Penggugat juga dapat menunjukkan keaslian dari SHM No. 667, luas 430 m<sup>2</sup> atas nama Aspari. Atas SHM No. 667, luas 430 m<sup>2</sup> atas nama Aspari yang dipersidangan dapat ditunjukkan aslinya, Turut Tergugat II tidak menanggapi dipersidangan maupun juga tidak mengajukan kesimpulan untuk menanggapi terhadap status SHM No. 667, luas 430 m<sup>2</sup> atas

Hal 48 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

### 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

nama Aspari apakah asli atau tidak sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat II mengakui dan tidak membantah bahwa SHM No. 667, luas 430 m<sup>2</sup> atas nama Aspari benar diterbitkan oleh Turut Tergugat II. Dari pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa SHM No. 667, luas 430 m<sup>2</sup> atas nama Aspari yang dipersidangan dapat ditunjukkan aslinya adalah produk yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II sehingga sertifikat tanah tersebut merupakan akta otentik /bukan palsu ;

Menimbang, bahwa walaupun sertifikat tanah mempunyai bukti sempurna akan tetapi sertifikat tanah tersebut “tidak mutlak” kebenarannya selama pihak lawan dapat membuktikannya. Hal tersebut dikuatkan dengan Yurisprudensi Putusan MARI No.327 K/Sip/1976 *“Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”*.

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang mempunyai 2 (dua) SHM otentik yang memiliki nomor berbeda maka Majelis Hakim mendasarkan pada Yurisprudensi Nomor: 5/Yur/Pdt/2018 berbunyi *“jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit terlebih dahulu”* dan Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015 disebutkan *“...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...”*. Dengan demikian terhadap SHM No. 667 atas nama Aspari, luas 430 m<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tahun 1977 sedangkan SHM Nomor 596 atas nama Rahmat, luas 343 m<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tahun 1967 maka mengacu terhadap tahun penerbitan sertifikat tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa SHM Nomor 596 atas nama Rahmat terlebih dahulu diterbitkan daripada SHM No. 667 atas nama Aspari ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tanah obyek sengketa yang awalnya adalah milik Rahmat kemudian dijual kepada Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli tersebut mengikat secara hukum ;

Menimbang bahwa mengenai jual beli tanah, hukum Nasional di Indonesia berdasarkan kepada hukum adat, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) *Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme*

Hal 49 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

### 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)



Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Adapun dalam hukum adat, jual beli tanah haruslah dilakukan secara *terang* dan *tunai*. Terang artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau sekurang-kurangnya adalah pejabat pemerintahan desa, serta *tunai* artinya pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan ;

Menimbang bahwa dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau sekurang-kurangnya adalah pejabat pemerintahan desa, maka itu berarti jual beli tanah tersebut bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Apabila jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, maka beresiko timbulnya masalah di kemudian hari, dan lebih dari itu akan menemui kesulitan karena Badan Pertanahan Nasional tidak dapat menerbitkan sertifikat akibat peralihan hak atas tanah tersebut. Hal mana sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "*Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria*".

Menimbang, bahwa selain itu mengenai jual beli tanah juga diatur dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 sebagai berikut :

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

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;
  - **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;**
  - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :

Hal 50 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ;
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat ;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli yang dilakukan antara Abdul Azis selaku penjual dengan Tergugat I. Huni Sulistiowati selaku pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI No.992 K/Sip/1979 disebutkan *"Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli"* dan berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No.937 K/Sip/1970 disebutkan *"Akta jual beli tanah yang dilaksanakan di hadapan seorang pejabat akta tanah menurut PP No.10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna"* oleh karenanya Tergugat I di dalam membeli tanah obyek sengketa sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi. Hal tersebut dikuatkan dengan Yurisprudensi Putusan MA No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat dapat membuktikan kronologis SHM Nomor 596, luas 343 m2 yang sebelumnya atas nama Rahmat dan sekarang sudah terpecah menjadi 4 (empat) SHM yaitu : 1). SHM No 4362, luas 64 m2 ; 2). SHM No 04438, luas 77 m2 (tanah obyek sengketa; 3). SHM No

Hal 51 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04439, luas 77 m2 (tanah obyek sengketa) dan 4). SHM No 04440, luas 77 m2 (tanah obyek sengketa), kesemuanya masing-masing atas nama Huni Sulistiowati. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 667, luas 430 m2 atas nama Aspari, yang separuhnya seluas 231 m2 merupakan tanah obyek sengketa dimana berdasarkan pertimbangan diatas tanah obyek sengketa adalah milik Para Tergugat sedangkan separuhnya lagi seluas 199 m2 adalah tetap menjadi milik Para Penggugat kecuali ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya atas kepemilikan tanah seluas 199 m2 tersebut. Terbitnya SHM No. 667, luas 430 m2 atas nama Aspari yang lebih akhir daripada SHM Nomor 596 atas nama Rahmat, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut disebabkan ketidaktelitian Turut Tergugat II dalam penerbitan sertifikat SHM No. 667, luas 430 m2 atas nama Aspari sehingga mengakibatkan munculnya 2 (dua) SHM yang berbeda atas tanah obyek sengketa, oleh karenanya terhadap SHM No. 667, luas 430 m2 atas nama Aspari, Majelis Hakim mengeyampingkan surat bukti No. 667, luas 430 m2 atas nama Aspari tersebut diatas (surat bukti P-1) karena Majelis Hakim tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pembatalan suatu SHM sebab hal tersebut merupakan kewenangan PTUN ditinjau dari segi administrasi sedangkan kewenangan Pengadilan Negeri hanya sebatas mengadili dalam masalah sengketa kepemilikan tanah obyek sengketa secara keperdataan tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut sebagaimana dalam Yurisprudensi yang mengadili tentang titik singgung wewenang Peratun dan Peradilan yaitu Putusan Mahkamah Agung No 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, kaidah hukumnya :

*“Gugatan yang ditampilkan sebagai objek gugatan TUN adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu BPN yang oleh Penggugat dituntut untuk dinyatakan batal/tidak sah dan dicabut akan tetapi dilain pihak yaitu dalam fundamentum petendi gugatan Penggugat mengandung masalah sengketa kepemilikan tanah tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan yang demikian ini merupakan “masalah perdata” yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan Umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas maka petitum No. 3 "Menyatakan sebagai Hukum bahwa tanah obyek sengketa tersebut berupa tanah darat yang terletak di Dusun Posongan, Kel.

Hal 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml

#### 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

Purwoharjo Kec.Comal, Kab.Pemalang dengan SHM No. 667, atas nama Aspari haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum No. 4 sampai dengan petitum No. 9, oleh karena petitum tersebut erat kaitannya dengan petitum No. 3 yang ditolak, dengan demikian petitum No. 4 sampai dengan petitum No. 9 juga patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum sebagaimana tersebut, terhadap bukti surat yang lainnya yang tidak ada relevansinya dengan pembuktian petitum dalam pokok perkara ini, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya dan mengesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka – 1 Para Penggugat yang menyatakan “Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum gugatan poin 2 – 9 ditolak, maka secara *mutatis mutandis*, petitum gugatan Para Penggugat poin 1 juga ditolak, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat sebagai pihak yang kalah sedangkan Para Tergugat sebagai pihak yang menang maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah) ;

Mengingat, pasal-pasal dalam HIR serta Peraturan Perundang - Undangan yang berkaitan dalam perkara ini ;

## **MENGADILI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2021 yang terdiri dari Laily Fitria Titin A, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mas Hardi Polo S.H dan Syaeful Imam, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut

Hal 53 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Juli 2021 oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi para hakim anggota tersebut dibantu oleh Dwi Tjahyaningtyas, S.H sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Mas Hardi Polo, S.H.

Laily Fitria Titin A, S.H., M.H.

Syaeful Imam, S.H

Panitera Pengganti

Dwi Tjahyaningtyas, S.H

## Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. ATK	: Rp.	75.000,00
3. Panggilan	: Rp.	1.150.000,00
4. PNBPN Panggilan	: Rp.	50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp.	900.000,00
6. PNBPN PS	: Rp.	10.000,00
7. Redaksi	: Rp.	10.000,00
8. <u>Materai</u>	: Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	: Rp.	2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah).

