



**PENETAPAN**  
**Nomor 3/Pdt.P/2023/PN Tgl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tegal yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata permohonan dalam peradilan tingkat pertama telah menetapkan sebagai berikut dalam perkara:

**Richie Kencana** : Alamat di Taman SejahteraDesa Kemandungan Rt. 003 Rw. 003 Kecamatab Tegal Barat Kota Tegal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edi Purwanto, S.H, Advokad Pengacara pada kantor Hukum Edi Purwanto S.H, & Rekan beralamat di Jalan Kanguru IV B 56 Rt.04/Rw.01 Trayeman Slawi Kabupaten Tegal, berdasarkan surat kuasa khusus No.01/Adv.Ep/P/I/2023 tanggal 16 Januari 2023, sebagai **Pemo**  
**hon**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Permohonan dan surat-surat yang bersangkutan;

Telah membaca Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Tegal, Nomor : 3 / Pdt.P / 2023 / PN Tgl tanggal 18 Januari 2023, tentang Penunjukan Hakim ;

Telah mendengar keterangan Pemohon dan saksi-saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 17 Januari 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 18 Januari 2023 dengan register Nomor : 3 / Pdt. P / 2023 / PN Tgl yang telah dibacakan di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon merupakan seorang Warga Negara Indonesia dengan Usia 21 (Duapuluh satu) Tahun telah membeli Tanah yang Bersertifikat Hak Milik Nomor 74 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 75 yang keduanya berada di desa Karangmalang, kecamatan Kedungbanteng, kabupaten Tegal merupakan Tanah dengan Hak Milik bernama :

- 1) Dra. Nur Suci Cahyaningsih
- 2) Atiq Mujtaba
- 3) Izmy Nur Aziza

Mengajukan Permohonan ini kepada Pengadilan Negeri Kota Tegal berdasarkan Alamat Pemohon yang berada di Kota Tegal dan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan

*Halaman 1 dari 9Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.P/2023/PN Tgl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kehakiman Juncto Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum Juncto Pasal 53 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka yang berwenang secara Absolut adalah Pengadilan Negeri Kota Tegal.

2. Bahwa Pemilik SHM No. 74 dan SHM No. 75 yang telah disebutkan dalam Posita ke-1 mendapatkan Hak Milik Atas Tanah a quo berdasarkan status perolehan Waris dari Muhyidin yang merupakan Ayah Kandung dari Pemilik dua dan tiga sekaligus suami dari Pemilik Pertama.

3. Bahwa Muhyidin semasa Hidupnya memiliki Nama Alias/Nama lain berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Slawi Nomor : 0122/Pdt.P/2021/PA.Slw tanggal 29 April 2021.berupa :

- 1) Abducholik
- 2) Abdulcholik
- 3) Muchidin
- 4) Drs. Muhyidin Ma'mun
- 5) Muhyidin

4. Bahwa Pemohon dengan Penjual yang merupakan Pemilik dari SHM Nomor 74 dan SHM Nomor 75 yang berada di desa Karangmalang, kecamatan Kedungbanteng, kabupaten Tegal saling melakukan perikatan jual-beli dengan Akta Notaris Nomor : 21 tanggal 22 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris CHRISTINA AGUSTINI, S.H., M.Kn. melalui Kuasa Jual Edi Purwanto, S.H.,

1. Diterbitkannya Akta Jual Beli no : 71/2021 SHM no. : 74 Desa Karangmalang Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Tegal dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sarwono, S.H,
2. Diterbitkannya Akta Jual Beli no : 72/2021 SHM no. : 75 Desa Karangmalang Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Tegal dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sarwono, S.H,
3. Peralihan SHM no.: 74 dan no. : 75 Desa Karangmalang Kecamatan Kedung banteng Kabupaten Tegal Keduanya berdasarkan Surat Kuasa jual no. : 1 tanggal 7 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris TEGUH WIDODO, S.H., M.Kn sehingga Kuasa Jual tersebut bersifat sah secara hukum dan mengikat hubungan hukum yang

Halaman 2 dari 9Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.P/2023/PN Tgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul untuk mewakili para penjual dalam melakukan Proses Jual-Beli Tanah a quo.

- 5 Bahwa setelah terjadinya kesepakatan antara Para Pihak, Pembeli atau Pemohon telah melakukan Proses Administrasi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria serta aturan turunannya yang berlaku sesuai dengan Peraturan perundang-undangan untuk memperoleh Hak Milik Atas Tanah a quo.
- 6 Bahwa dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal melakukan pencatatan dan pemrosesan Peralihan Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Amanat Pasal 4, Pasal 9, Pasal 12, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, dan Pasal 33 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah disesuaikan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku secara urusan administrasi dan pokok-pokok terkait yang menyangkut kepemilikan dari SHM Nomor 74 dan SHM Nomor 75 yang berada di desa Karangmalang, kecamatan Kedungbanteng, kabupaten Tegal.
- 7 Bahwa setelah Pemrosesan tersebut selesai, maka terbitlah suatu Keputusan Pejabat Administrasi Negara dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal (BPN Kabupaten Tegal) dalam bentuk SHM Nomor 74 dan SHM Nomor 75 atas Nama "Richie Kencana" selaku Pemohon yang dikeluarkan pada tanggal 19 Juli 2022.
- 8 Bahwa dengan terbitnya peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Nama "Richie Kencana" mengakibatkan hubungan hukum antara Penjual dengan Pembeli dari Tanah a quo telah berakhir.

Berdasarkan Dalil-Dalil Permohonan dari Pemohon tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan ini untuk memutus :

Primair :

1. Menetapkan dan mengesahkan Proses Jual-Beli Antara Penjual dengan Pembeli/Pemohon sah menurut Hukum.
2. Menetapkan dan Menyatakan bahwa Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan BPN Kabupaten Tegal telah sesuai dengan Prosedur Perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.P/2023/PN Tgl



3. Menetapkan Catatan Peralihan SHM Nomor 74 dan SHM Nomor 75 atas Nama "Dra. Nur Suci Cahyaningsih, Atiq Mujtaba, dan Izmy Nur Aziza sudah tidak berkekuatan hukum tetap dan telah beralih catatan kepemilikan tersebut kepada Pemohon "Richie Kencana" sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
4. Menetapkan dan Menyatakan Pemohon "Richie Kencana" dapat melakukan segala perbuatan hukum atas Objek Permohonan sesuai dengan Proses Jual-Beli berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
5. Membebaskan Pemohon untuk membayar biaya administrasi yang timbul dalam permohonan ini sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Subsida:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Pemohon datang kuasanya menghadap ke persidangan dan setelah surat permohonannya dibacakan, kuasa Pemohon menyatakan tetap pada Permohonannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya, Pemohon dalam persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nip. 3376022906010002 atas nama Richie Kencana, (bukti P.1);
2. Foto copy Kuasa Untuk Menjual, yang dikeluarkan oleh Notaris Teguh Widodo, S.H, M.Kn tanggal 7 Januari 2021, (bukti P.2);
3. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Christina Agustini, S.H, M.Kn (bukti P.3);
4. Foto copy Surat Keterangan yang di buat oleh Para Ahli Waris Dra. Nur Suci Cahyaningsih Binti Bedjono Martowardoyo dan saudara - saudara nya tanggal 8 April 2021 (bukti P-4);
5. Foto copy Penetapan Nomor : 0122/Pdt.P/2021/PN. Slw tanggal 26 April 2021 (bukti P-5) ;
6. Foto copy Akta Jual Beli No.71 / 2021, tanggal 11 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sarwono (bukti P-6);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Akta Jual Beli No.72 / 2021, tanggal 11 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sarwono (bukti P-7);
8. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 74 Atas nama Pemilik Richie Kencana, (Bukti P.8);
9. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 75 Atas nama Pemilik Richie Kencana, (Bukti P.9);
10. Foto copy Surat Permohonan Keterangan Hukum Tetap/Inkrah yang di keluarkan oleh Pengadilan Negeri Slawi Kelas IB tanggal 3 November 2021 (bukti P-10) ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1 dan P-2 tidak dapat di tunjukkan aslinya di persidangan, sedangkan bukti surat yang diberi tandat P-3 sampai dengan P-10 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan telah dibubuhi materai cukup, sehingga dapat dijadikan sebagai bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut telah pula diajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Dra. Nur Suci Cahyaningsih,**

- Bahwa saksi menerangkan terkait permohonan Pemohon tentang peristiwa penjualan tanah;
- Bahwa pada tanggal 29 April 2021 ada Penetapan dari Pengadilan Agama Slawi, dalam pertimbangan hukum tersebut sebagai pemegang Hak SHM No.74 dan No.75 adalah Muhyidin dan dalam penetapannya Ahli Waris dari Drs. Muhyidin Ma'mun alias Muhyidin alias Muchidin alias Abdulholik alias Abducholik ke saya karena saya istrinya anaknya Atiq Mujtaba dan Izmy Nur Aziza sehingga secara hukum sah sebagai ahli warisnya, penggantian nama tersebut dikarenakan pada waktu suami saya yang bernama Abdulholik itu ada perubahan sejak suami saya mondok di Tebu Ireng Surabaya dan sampai bangganya kakek suami saya akhirnya namanya di rubah;
- Bahwa didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 74 atas nama Muhidin al Abdulholik dan Sertifikat Hak Milik Nomor 75 itu atas nama Muhyidin, bahwa nama Muhyidin al Abdulholik dan Muhyidin adalah satu orang, dan Muhyidin al Abdulholik dan Muhyudin adalah suami saya, kemudian kedua Sertifikat tersebut di jual kepada Pemohon (Rihie Kencana);
- Bahwa Suami saksitelah meninggal dunia;

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.P/2023/PN Tgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pernikahan tersebut mempunyai 2 (dua) orang anak yang merupakan Ahli waris dari suami saksi yang bernama Muhyidin, anak yang pertama bernama Atiq Mujtaba dan anak yang kedua bernama Izmy Nur Aziza;
- Bahwa Pemohon mengajukan permohonan ini di Pengadilan Negeri Tegal tujuannya untuk mensahkan Akta Jual Beli nya saja antara Muhyidin dengan Pemohon (Richie Kencana);
- Bahwa kedua Tanah tersebut merupakan hibah dari Kakek dan Neneknya suami saksi;
- Bahwa gugatan dari adik suami saksi dan pada akhirnya suami saksi sebagai Tergugat menang sampai tingkat banding;
- Bahwa suami saksi menerima hibah saat suami berumur 16 tahun, sedangkan adik suami saksi berumur 14 tahun;
- Bahwa yang menghibahkan adalah mbahnya orangtua dari bapaknya suami yang bernama Waskijah alias Wase"ad;
- Bahwa proses jual beli antara Penjual dalam hal ini suami saksi dengan Pemohon (Richie Kencana), sudah sesuai dengan peraturan perundang undangan, ada Akta Jual Belinya dan putusan dari Pengadilan Agama Slawi mengenai penetapan satu nama atas suami saya tersebut;

## 2. Saksi Tri Henny Febriany

- Bahwa saksi adalah Pegawai Notaris dimana Pemohon membeli 2 (dua) bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No.74 dan SHM No.75 ;
- Bahwa Saksi menerangkan mengenai proses jual beli tanah antara Pemohon (Richie Kencana) dengan Penjual Tanah ;
- Bahwa pada saat itu saksi lupa waktunya sekitar tahun 2001 atau tahun 2002 yang datang ke Kantor Notaris adalah saudara Edy Purwanto, S.H, selaku Kuasa dari Pihak Pembeli yaitu Pemohon Richie Kencana ;
- Bahwa telah ada Akta Jual Beli ;
- Bahwa di dalam SHM Nomor : 74 atas nama Muhidin Al Abdulholik dan SHM Nomor : 75 juga atas nama Muhidin Al Abdulholik dan SHM Nomor : 75;
- Bahwa Muhidin Al Abdulholik dan Mulyidin adalah satu orang;

Halaman 6 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.P/2023/PN Tgl

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Muhydin Al Abdulholik dan Muhyudin adalah suami saksi ,dan ke dua SHM tersebut di jual kepada Richie Kencana ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Kuasa Pemohon membenarkan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian penetapan ini, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang secara keseluruhan dianggap termasuk dalam Penetapan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah sebagaimana tertera dalam surat permohonannya tersebut ;

Menimbang, bahwa Pemohon memohon agar Pengadilan Menetapkan dan Mengesahkan Proses jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli terhadap SHM No.74 dan SHM No.75 di Desa Karangmalang kecamatan Kedung banteng Kabupaten Tegal sah menurut hukum, karena telah sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku; Dan **Menetapkan Catatan Peralihan SHM Nomor 74 dan SHM Nomor 75** atas Nama **“Dra. Nur Suci Cahyaningsih, Atiq Mujtaba, dan Izmy Nur Aziza** sudah **tidak berkekuatan hukum tetap dan telah beralih catatan kepemilikan** tersebut kepada **Pemohon “Richie Kencana”** sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, serta **Menetapkan dan Menyatakan Pemohon “Richie Kencana”** dapat melakukan segala **perbuatan hukum atas Objek Permohonan** sesuai dengan **Proses Jual-Beli** berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa di dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus dalam Halaman 45 angka 11 disebutkan bahwa “ Jenis -Jenis Permohonan yang dapat di ajukan melalui Pengadilan Negeri antara lain: Permohonan Pengangkatan Wali bagi Anak yang belum Dewasa adalah 18 tahun; Permohonan Pengangkatan Pengampunan bagi orang dewasa yang kurang ingatannya atau orang dewasa yang tidak bisa mengurus hartanya lagi, misalnya karena pikun; Permohonan Pewarganegaraan (Naturalisasi) Permohonan Dispensasi Nikah bagi Pria dan wanita yang belum cukup Umur; Permohonan Izin Nikah bagi calon mempelai yang belum berumur 21 tahun; Permohonan Pembatalan Perkawinan; Permohonan Pengangkatan Anak; Permohonan untuk memperbaiki kesalahan dalam akta Catatan Sipil; Permohonan untuk menunjuk seorang atau beberapa orang wasit oleh karena para pihak tidak bisa atau tidak bersedia untuk menunjuk wasit; permohonan agar seseorang di nyatakan dalam keadaan tidak

Halaman 7 dari 9Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.P/2023/PN Tgl

### 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

hadir atau di nyatakan meninggal dunia; permohonan agar ditetapkan sebagai wali/ kuasa untuk menjual harta warisan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dihalaman 47 angka 12 disebutkan bahwa” Permohonan yang dilarang antara lain : Permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak, status kepemilikan suatu benda diajukan dalam bentuk gugatan; permohonan untuk menetapkan status keahliwarisan seseorang, status keahliwarisan ditentukan dalam suatu gugatan; **Permohonan untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah, menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah harus dalam bentuk gugatan;**

Menimbang, bahwa Permohonan Pemohon mengenai Proses jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli terhadap SHM No.74 dan SHM No.75 di Desa Karangmalang kecamatan Kedung banteng Kabupaten Tegal sah menurut hukum, termasuk dalam Permohonan yang dilarang jika di ajukan dalam bentuk Permohonan karena untuk **menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan tidak dapat di ajukan melalui Permohonan ;** (Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus dalam Halaman 45 angka 11 );

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa Permohonan Pemohon tidak termasuk dalam Jenis -Jenis Permohonan yang dapat di ajukan dalam bentuk permohonan, melainkan **harus di ajukan dalam bentuk gugatan**, sehingga oleh karenanya permohonan Pemohon tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon ditolak, maka Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara ini, yang besarnya sebagaimana dalam amar penetapan ;

Memperhatikan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus serta peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan ;

## MENETAPKAN :

1. Menyatakan Permohonan Pemohondi tolak;
2. Menghukum Pemohon membayar biaya perkara sejumlah Rp. 130.000,00 (seratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Halaman 8 dari 9Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.P/2023/PN Tgl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian ditetapkan pada hari Rabu tanggal 8 Februari 2023 oleh kami Lidia Awinero, S.H., M.H Hakim Pengadilan Negeri Tegal sebagai Hakim Tunggal dan pada hari itu juga penetapan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh Yaeli Hastuty, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tegal dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon ;

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

Yaeli Hastuty, S.H., M.H.

Lidia Awinero, S.H., M.H

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp.30.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp.10.000,00;
3. Proses.....	:	Rp.50.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp.10.000,00;
5. Sumpah.....	:	Rp.20.000,00;
6. Meterai.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp130.000,00;
( seratus tiga puluh ribu rupiah )		