



PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pemalang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. PRIYATI BINTI RAHIM Rahim**, bertempat tinggal di Rt. 001 Rw. 021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I KONVENSII/ TERGUGAT I REKONVENSII**;
- 2. WARJO BIN RAHIM**, bertempat tinggal di Rt. 004 Rw. 004, Desa Jatibogor, Kecamatan Surodadi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II KONVENSII/ TERGUGAT II REKONVENSII**;
- 3. WARNITI BINTI RAHIM**, bertempat tinggal di Rt.003 Rw. 021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah selanjutnya disebut **PENGGUGAT III KONVENSII/ TERGUGAT III REKONVENSII**;
- 4. MUHAMAD SAPARI BIN RAHIM**, bertempat tinggal di Rt. 003 Rw. 003, Desa Iser, Petarukan, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV KONVENSII/ TERGUGAT IV REKONVENSII**;
- 5. IDA LAELA BINTI RAHIM**, bertempat tinggal di Rt.003 Rw.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V KONVENSII/ TERGUGAT V REKONVENSII**;
- 6. SUCI RAHAYU BINTI RAHIM**, bertempat tinggal di Rt. 003 Rw. 021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VI KONVENSII/ TERGUGAT VI REKONVENSII**;

selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT KONVENSII/ PARA TERGUGAT REKONVENSII**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada NURYADI, SH., Pengacara / Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum NURYADI, SH, beralamat di Jalan Melon 99 Sewaka Pemalang Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 11 Januari 2023 dengan Register Nomor 7/SK/2023/PN Pml;

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lawan:

1. **LUYANA**, bertempat tinggal di Rt. 003 Rw. 021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I KONVENSII/ PENGGUGAT I REKONVENSII**;

2. **RAYONO**, bertempat tinggal di Rt.003 Rw. 021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, dan **TASRIAH**, berkedudukan di Rt.003 Rw.021, Desa Kabunan, Taman, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II KONVENSII/ PENGGUGAT II REKONVENSII**;

Yang dalam perkara ini **TERGUGAT I KONVENSII/ PENGGUGAT I REKONVENSII** dan **TERGUGAT II KONVENSII/ PENGGUGAT II REKONVENSII** menguasai kepada 1: **MISBAKHUL MUNIR, S.H.**, 2. **MUHAMMAD RIFQI IHSANI, S.H.**, 3. **SLAMET A, S.H.** ketiganya Pekerjaan: Advokat & Penasihat Hukum beralamat di Jln. Sulawesi Timur No.13, Kel. Mulyoharjo, Kecamatan dan Kabupaten Pemalang, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal : 24 Januari 2023 Nomor : 12/SK/2023/PN Pml;

3. **UNTUNG WALUYO, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. Jendral Sudirman, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah , sebagai **TERGUGAT IV KONVENSII**;

DAN

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN), bertempat tinggal di Kelurahan Mulyoharjo, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENSII**;

Yang dalam perkara ini Turut Tergugat Konvensi menguasai kepada 1: **NUR HADI, S.H.,M.H.**, 2. **SLAMET RAHARJO, S.H.**, 3. **DIAN NURHAYATI, S.H.** 4. **SINGGIH NUSWANTORO, HUTAMA RAKAJATI, S.H.**, **FATIH HILMY BAIHAQI, S.H.**, keenamnya pegawai kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) beralamat di Jln. Pemuda No.35, Pemalang, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Februari 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal : 14 Februari 2023 Nomor : 17/SK/2023/PN Pml;

Halaman 2 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 11 Januari 2023 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa di Dusun Gandulan Desa Kabunan Kecamatan Taman dahulu telah hidup sepasang suami istri yaitu alm. Bpk. Rahim dan alm. Ibu Kasturi dan dalam perkawinannya dikaruniai Tujuh (7) orang anak kandung bernama: 1. PRIYATI, 2. WARJO, 3. WARNITI, 4. MUHAMAD SAPARI, 5. IDA LAELA, 6. SUCI RAHAYU, 7. LUYANA yang sekarang kesemuanya masih hidup ;
2. Bahwa pada bulan November 2016 Bpk. Rahim telah meninggal dunia dikarenakan sakit .
3. Bahwa pada bulan April 2021 Ibu Kasturi telah meninggal dunia dikarenakan sakit.
4. Bahwa dalam perkawinannya Bpk. Rahim dan Ibu Kasturi bisa membeli sebidang tanah darat dengan SHM No. 04515 luas 233 M2 (harta bersama antara Bpk. Rahim dan Ibu Kasturi) yang dahulu nama **KASTURI istri dari RAHIM sekarang menjadi atas nama 1. RAYONO dan 2. TASRIAH** dengan batas – batas : Sebelah Utara : Tanah milik Daryono dan Rinto , Sebelah Timur : Tersier, Sebelah Selatan : Jalan Desa, Sebelah Barat : Tanah Milik Warsono yang terletak di Dusun Gandulan Desa Kabunan Kec. Petarukan Kab. Pemalang, mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa .
5. Bahwa Sdr. Luyana (Tergugat I) telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Sdr. Rayono dan Ibu Tasriah tanpa sepengetahuan dan tanpa tandatangan dari Para Penggugat (ahli waris yang sah) yang merupakan saudara kandung Sdr. Luyana (Tergugat I) .
6. Bahwa Tanah tersebut sekarang menjadi Milik dan atas nama Rayono dan Tasriah (Tergugat II) yang telah dijual oleh Luyana (Tergugat I) dan alm. Ibu Kasturi sebagai janda dari alm. Bpk. Rahim dengan AJB (Akta Jual Beli) No. 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang telah dibuat oleh dan dihadapan Notaris Untung Waluyo , SH selaku PPAT (Tergugat III), akan tetapi Para Penggugat tidak pernah menandatangani AJB (Akta Jual Beli)

Halaman 3 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak pernah menjual Tanah Obyek Sengketa tersebut kepada siapapun.

7. Bahwa Para Penggugat meminta hak-nya sendiri yang merupakan harta peninggalan orang tua kandungnya yaitu Bpk. Rahim dan Ibu Kasturi dan Para Penggugat adalah merupakan **ahli waris yang sah** ;
8. Bahwa Para Penggugat Mohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pemalang Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk dapat **Membatalkan Jual – Beli Tanah Obyek Sengketa tersebut**, yang tertuang dalam AJB No. 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang telah dibuat oleh dan dihadapan Notaris Untung Waluyo, SH selaku PPAT (Tergugat III) .
9. Bahwa oleh karena itu Para Penggugat minta kepastian Hukum dengan mengajukan Gugatan lewat Pengadilan Negeri Pemalang yang berkenan Mengadili Perkara Gugatan tersebut ;
10. Bahwa Para Penggugat sudah sering melakukan upaya musyawarah secara kekeluargaan namun karena kukuhnya pendirian Para Tergugat sehingga tidak membawa hasil;
11. 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 ;

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 Tanah Obyek Sengketa adalah harta bersama antara Bpk. Rahim dan Ibu Kasturi .
3. Menyatakan Batal Demi Hukum AJB (Akta Jual Beli) Tanah Obyek Sengketa tersebut dengan No. 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang telah dibuat oleh dan dihadapan Notaris Untung Waluyo , SH selaku PPAT (Tergugat III) karena tidak sah menurut Hukum .
4. Menghukum Para Tergugat ataupun siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan Tanah Obyek Sengketa tersebut

Halaman 4 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk surat-surat dan dokumen-nya kepada Para Penggugat secara sukarela dan jika mengalami kesulitan dibantu alat Negara Kepolisian Republik Indonesia .

5. Menetapkan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi dan upaya Hukum lain-nya .
6. Menghukum Para Tergugat maupun Turut Tergugat supaya tunduk dan taat pada Putusan ini .
7. 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 persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir Kuasanya tersebut di atas. Selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir Kuasanya MISBAKHUL MUNIR, S.H., MUHAMMAD RIFQI IHSANI, S.H., dan SLAMET A, S.H., kesemuanya adalah Tim Pengacara / Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum MG SEVEN LAW FIRM yang berkantor di Jalan Sulawesi Timur No. 13 Mulyoharjo Pemalang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 24 Januari 2023 dengan Register Nomor 12/SK/2023/PN. Pml.;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak hadir serta tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir di persidangan sebagai kuasanya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I hadir Kuasanya yaitu NURHADI, S.H., M.H., SLAMET RAHARJO, S.H., DIAN NURHAYATI, S.H., SINGGIH NUSWANTORO, HUTAMA RAKAJATI, S.H., FATIH HILMY BAIHAQI, S.H., berdasarkan berdasarkan surat kuasa khusus No: MP.01.02/SKu.237-33.27/II/2023 tertanggal 8 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang dengan Register Nomor 17/SK/2023/PN.Pml., tertanggal 14 Februari 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk LAILY FITRIA TITIN

Halaman 5 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANUGERAHWATI, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 13 Februari 2023, upaya Perdamaian para pihak tersebut dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka lepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena Upaya Perdamaian dinyatakan tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Jawaban secara tertulis melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 13 Maret 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Majelis Hakim yang terhormat, terhadap hal-hal yang di terangkan dan dituangkan oleh Para Penggugat / Kuasa hukumnya dalam Gugatan No 01/Pdt.G/2023/PA.Pml. adalah surat gugatan yang sangat tidak memenuhi syarat formil oleh karenanya sebelum kami Tergugat I dan Tergugat II / Kuasa Hukumnya menyetengahkan jawaban dalam Konvensi / Pokok perkara maka, perkenankanlah ada hal-hal yang secara yuridis formil akan kami ketengahkan yakni mengenai eksepsi / bantahan antara lain:

Eksepsi mengenai kewenangan Absolut.

Bahwa dalam hal ini Penggugat dalam Gugatannya antara Posita dan Pettitum mendailikan mengenai gugatan sengketa tanah waris dari Almarhum Rahim dan Almarhumah Kasturi akan tetapi dalam format gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tertulis Gugatan melawan hukum, sesuai dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Peradilan Agama merupakan salah satu badan peradilan pelaku kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan penegakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syari'ah, sehingga dikarenakan Para Tergugat dan Para Penggugat beragama islam dan gugatan tersebut mengarah kepada gugatan waris maka dalam perkara ini yang berwenang mengadili perkara adalah Pengadilan Agama Pemalang dikarenakan perkara tersebut bukan lah perkara Perbuatan Melawan Hukum melainkan perkara waris, oleh karena itu mohon

Halaman 6 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada yang mulia Majelis hakim untuk memutuskan Perkara ini dengan Putusan Sela mengenai Kompetensi Absolut sebelum Pemeriksaan Pokok Perkara;

Gugatan tidak jelas / Obscuure Libel.

Bahwa Tergugat dalam mencermati Gugatan Penggugat tidak ada koherensi antara point-point dalam Posita, maupun keselarasan antara Posita dan Pettitum dalam gugatan Penggugat yang antara lain:

- Bahwa dalam guagatn Para Penggugat, Para Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang sebagai Turut Tergugat I, akan tetapi di dalam gugatan Para Penggugat baik dalam Posita maupun petitum tidak dijelaskan mengapa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang ditarik sebagai Turut Tergugat, apa fungsi dan kedudukannya dalam gugatan tidak dijelaskan;
- Bahwa dalam posita angka 4 Penggugat mendalihkan "dalam perkawinannya Bpk Rahim dan Ibu Kasturi bisa membeli sebidang tanah darat" akan tetapi tidak menyebutkan kapan pernikahan Bpk Rahim dan Ibu Kasturi? Dan kapan pembelian tanah tersebut?, sehingga gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas/ kabur, oleh karena itu mohon kepada Majelis hakim untuk memutuskan bahwa gugatan Penggugat supaya Ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima, oleh karena itu mohon kepada Majelis hakim untuk memutuskan bahwa gugatan Penggugat supaya Ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Demikian eksepsi dari Kami Para Tergugat / Kuasa hukumnya, sehingga kami Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan Perkara ini dapat Menolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Eksepsi tersebut di atas adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam jawaban Gugatan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat I dan Tergugat II menolak tegas dalil-dalil Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya terkecuali yang diakui kebenarannya secara utuh;
2. Bahwa objek sengketa pada gugatan a quo terdiri dari rumah permanen dan tanah pekarangan, dahulu pada tahun 2015 suami dari Tergugat I (Umarudin) membeli tanah pekarangan objek sengketa kepada orang tua Tergugat I yakni Bapak Rahim dan Ibu Kasturi ketika masih hidup dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pembelian tersebut juga diketahui oleh Para Penggugat;

Halaman 7 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/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

3. Bahwa kemudian pada tahun 2016 Tergugat II membeli sebidang tanah darat yang di atasnya berdiri sebuah bangunan (objek sengketa) dengan luas 233 m² Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama KASTURI Surat Ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terletak di Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang, dengan maksud dan tujuan guna membantu ibu Kasturi yang pada saat itu membutuhkan biaya, sepeninggal suami ibu kasturi yakni almarhum Rahim yang meninggal pada tanggal 21 April 2016 dan untuk membayar hutang – hutang dari ibu Kasturi;
4. Bahwa pembayaran tanah tersebut diatas dilakukan dengan cara di angsur selama 3 kali yakni:
 1. angsuran pertama kwitansi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 28 Desember 2016 ditanda tangani oleh ibu Kasturi dengan saksi-saksi M Tosin dan Luyana;
 2. angsuran kedua kwitansi sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tanggal 28 Februari 2017 ditandatangani oleh Tergugat I dan suami Tergugat I karena telah dibeli oleh suami Tergugat I, sebagaimana tersebut dalam angka 2 diatas dengan saksi –saksi Karyo, Sunadi dan Daeri;
 3. angsuran ketiga kwitansi sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 01 April 2020 ditandatangani oleh Ibu Kasturi, dengan saksi – saksi Karyo, Kaliri dan A Zaeni;dan pada saat pembayaran angsuran yang ketiga, Tergugat II menanyakan kepada ibu Kasturi mengenai sertifikat atas tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II tersebut diatas, dan ibu kasturi mengatakan sertifikat tersebut masih diagunkan di Bank Bri, kemudian Tergugat I, ibu Kasturi dan Ketua RW yang bernama Karyo mengambil sertifikat tersebut diatas di Bank BRI, yang kemudian bersama-sama diserahkan kepada Tergugat III selaku Notaris dan PPAT guna memproses balik nama;
5. Bahwa atas proses balik nama tersebut pengukuran yang dilakukan oleh pihak Turut Tergugat disaksikan pula oleh anak-anak ibu kasturi, dan tidak ada yang berkeberatan atas pengukuran tanah objek sengketa pada saat itu;
6. Bahwa kemudian pada tahun 2022 terbitlah Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1.RAYONO 2.TASRIAH dengan luas 233 m² Surat Ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terletak di Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang, berdasarkan jual beli yang telah tersebut pada point 4;

Halaman 8 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



7. Bahwa semenjak Tergugat II membeli tanah objek sengketa pada tahun 2016 sampai dengan sekarang rumah yang berdiri diatas tanah objek sengketa tersebut masih ditempati dan dikuasi sepenuhnya oleh Penggugat III;
8. Bahwa gugatan pada posita point 4 adalah tidak benar yang benar adalah dahulu ibu Kasturi memiliki Sertifikat Hak Milik nomor 996 bukan nomor 04515, dan batas batas atas Sertifikat Hak Milik nomor 04515 dalam gugatan adalah **tidak benar**, yang benar adalah:
Sebelah Utara : 02311/Rasmono
Sebelah Timur : Saluran, Jalan Desa
Sebelah Selatan : Gang
Sebelah Barat : Sita, Rasmono
9. Bahwa gugatan pada posita point 5 dan 6 adalah tidak benar, bukan Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa akan tetapi ibu Kasturi ketika masih hidup yang telah menjual, bahkan menandatangani kwitansi jual beli tersebut, dan penjualan tanah objek sengketa tersebut juga disaksikan oleh anak – anak ibu kasturi yang lainnya;
10. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 7 para Tergugat tanggap, jika Para Penggugat menginginkan objek sengketa diserahkan kepada Para Penggugat yang merupakan ahli waris maka permintaan tersebut **keliru** jika diajukan kepada Pengadilan Negeri Pemalang seperti yang tercantum dalam penjelasan *Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama adalah sebagai berikut:*
 1. Penentuan siapa-siapa yang menjadi ahli waris;
 2. Penentuan mengenai harta peninggalan;
 3. Penentuan bagian masing-masing ahli waris;
 4. Melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut;
 5. Penetapan Pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, dan penentuan bagian-bagiannya.Sehingga jika Para Penggugat menginginkan objek sengketa dibagi kepada Para ahli waris maka gugatan tersebut seharusnya ditujukan kepada Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;
11. Bahwa terhadap dalil gugatan angka 8,9,10,11 dan 12 Tergugat menolak tegas dalil – dalil gugatan Para Penggugat, dan Tergugat I dan Tergugat II tidak akan menanggapi karena dalil-dalil gugatan tersebut hanya argument



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat tanpa di dasari fakta hukum yang sebenarnya dan Para Tergugat tidak merasa merugikan Penggugat ataupun melakukan perbuatan hukum kepada Para Penggugat justru Tergugat II yang telah dirugikan karena setelah membeli objek sengketa sampai dengan sekarang Tergugat II tidak bisa menguasai secara fisik objek sengketa;

Dalam ReKonvensi:

1. Bahwa apa yang tertulis dan termuat dalam Konvensi mohon dianggap tertulis dan termuat kembali dalam ReKonvensi ini.
2. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat I dan Penggugat II dalam ReKonvensi dan Para Penggugat Dalam Konvensi mohon disebut sebagai Para Tergugat Dalam ReKonvensi;
3. Bahwa jual beli atas tanah objek sengketa dilakukan ketika Ibu Kasturi masih hidup dan telah dibayar lunas dengan harga total Rp. 115.000.000,- (sertaus lima belas juta rupiah) dengan kwitansi yang telah ditanda tangani oleh ibu kasturi semasa masih hidup, sehingga jual beli yang dilakukan antara Ibu Kasturi dengan Tergugat II adalah sah secara hukum;
4. Bahwa berdasarkan jual beli yang telah dilakukan antara Ibu Kasturi dan Tergugat II maka Akta jual beli dengan nomor 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Untung Waluyo S.H adalah sah secara hukum;
5. Bahwa berdasarkan Akta jual beli dengan nomor 350/2021 tanggal 12/11/2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Untung Waluyo S.H, terbitlah Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1.RAYONO 2.TASRIAH dengan luas 233 m² Surat Ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terletak di Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang dengan batas – batas:
Sebelah Utara : 02311/Rasmono
Sebelah Timur : Saluran, Jalan Desa
Sebelah Selatan : Gang
Sebelah Barat : Sita, Rasmono
telah sah secara hukum milik Tergugat II;
6. Bahwa surat ukur dengan nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1.RAYONO 2.TASRIAH dengan luas 233 m² Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang, adalah syah secara hukum;

Halaman 10 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang didaftarkan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Pematang Jaya menimbulkan kerugian secara materil bagi Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan objek sengketa tersebut telah sah dan berkekuatan hukum milik Tergugat II dan sampai dengan sekarang Tergugat II tidak bisa menguasai secara fisik objek sengketa a quo, sehingga Tergugat II mengalami kerugian materil jika dihitung sewa kontrak rumah per tahun Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari tahun 2016 sampai dengan sekarang yakni selama 7 tahun, sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan kerugian imateril yang timbul akibat perkara a quo sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sehingga total kerugian yang dialami oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan dari dalil-dalil di atas maka kami mohon dengan hormat dan disertai dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini mohon dapat di putuskan dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima serta mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijkheid = N.O*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima serta mengabulkan Jawaban Gugatan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijkheid = N.O*).

Dalam ReKonvensi:

1. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Ibu Kasturi dengan Penggugat II dalam ReKonvensi / Tergugat II dalam Konvensi dengan Akta Jual Beli No 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Untung Waluyo S.H adalah sah menurut hukum;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Untung Waluyo S.H adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1.RAYONO 2.TASRIAH dengan luas 233 m² Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang Jaya adalah sah menurut hukum;

Halaman 11 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan surat ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1.RAYONO 2.TASRIAH dengan luas 233 m² Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Para Tergugat ReKonvensi / Para pemgugat dalam Konvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh tergugat I dan tergugat II dalam Konvensi / penggugat I dan penggugat II dalam rekopensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Atau

Apabila Majelis Hakim berkeyakinan lain, maka kami meminta putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 13 Maret 2023 yang pada pokoknya 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 dianggap melakukan perbuatan melawan hukum untuk itu kami merasa keberatan dijadikan TurutTergugat I dalam perkara ini dan kami menganggap gugatan tersebut tidak sesuai, sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).
- Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, bahwa TurutTergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam melaksanakan Pemerintahan Yang Baik (*Good Government*).

II. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 004515 Desa Kabunan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang an. Rayono dan Tasriah dengan Luas 233 M² telah sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian diatas, bersama ini Turut Tergugat I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Halaman **12** dari **36** Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan dari Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).
2. Menghukum ParaPenggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II serta Jawaban dari Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 20 Maret 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Para Penggugat tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik secara tertulis melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 27 Maret 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, yaitu berupa:

1. 1 (satu) bundel Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.04515, atas nama Rayono dan Tasriah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Pemalang bermeterai cukup, diberi tanda P-1;
2. 1 (satu) lembar Fotocopy Surat Keterangan Warisan dari Almarhum Bpk. Rahim dan Almarhum Ibu Kasturi, tertanggal 29 November 2022, diberi tanda P-2;
3. 1 (satu) lembar Fotocopy Surat Kematian Bapak Rahim, tertanggal 17 November 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Desa Kabunan, diberi tanda P-3;
4. 1 (satu) lembar Fotocopy Surat Kematian Ibu Kasturi, tertanggal 17 November 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Desa Kabunan diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali alat bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Halaman 13 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat selain bukti surat tersebut diatas juga telah menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi 1 Edy Purwanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal dengan Para Penggugat sudah lama dan sering berhubungan terkait jual beli disel atau tractor;
- Bahwa sepengetahuan saksi Para penggugat dan Tergugat I adalah anak kandung sebagai ahli warisnya Pak Rohim dengan Ibu Kasturi;
- Bahwa Pak Rohim dengan Ibu Kasturi mempunyai 7 (tujuh) orang anak yaitu : 1. Supriyati, 2. Warjo, 3. Warniti, 4. Safari, 5. Suci Rahayu, 6. Ida dan 7. Luyana yang mana kesemuanya masih hidup;
- Bahwa anak dari Bapak Rahim dan Kasturi bertempat tinggal berdekatan dan ada pula yang berjauhan;
- Bahwa sepengetahuan saksi saksi Para Penggugat dan Tergugat I ada permasalahan tentang warisan atau peninggalan orang tuanya berupa tanah yang mana tanah warisan tersebut telah beralih hak menjadi miliknya Tergugat II;
- Bahwa luas tanah peninggalana pak Rohim adalah lebih dari 200 m2 dan sebagian tanah seluas + 80 m2 ditempati Penggugat III (yang merupakan anak dari pak Rohim);
- Bahwa nama suaminya Penggugat III adalah Cayono;
- Bahwa batas tanah objek sengketa adalah Sebelah Utara tanah milik Waryono, Sebelah Selatan jalan Desa, Sebelah Timur sungai, Sebelah Barat tanah milik Darsono;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa sudah bersertifikat atas nama Tergugat II yang sebelumnya atas nama Rohim;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa awalnya milik Pak Rohim dengan Ibu Kasturi.
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah objek sengketa tersebut sudah dijual oleh pak Rohim atau belum;
- Bahwa Penggugat III menempati sebagian tanah tersebut sudah lama saat orang tuanya masih ada;
- Bahwa Tergugat I adalah anak ketujuh dari Pak Rahim dan Ibu Kasturi;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut berubah atas nama Tergugat II, karena telah dijual oleh Tergugat I;

Halaman 14 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak tanah objek sengketa berada di Dusun Gandulan, Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang.
- Bahwa menurut keterangan Para Penggugat tidak ada yang tahu bahwa Tanah Objek sengketa telah dijual;
- Bahwa Penggugat 5 berada di Malaysia;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa berdiri 1 (satu) rumah permanen milik Penggugat III;
- Bahwa tanah objek sengketa telah dipondasi oleh Tergugat II;
- Bahwa Para Penggugat tidak mendapatkan bagian atas penjualan tanah objek sengketa tersebut.
- Bahwa permasalahan ini pernah dirapatkan di kantor Desa;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melalui kuasanya dan Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Saksi 2 Cayono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa luas tanah objek sengketa $\pm 232 \text{ M}^2$;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut ditempati seluas $\pm 70 \text{ M}^2$;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa adalah milik Pak Rohim dengan Ibu Kasturi;
- Bahwa Saksi tahu letak dan batas-batas tanah tersebut, tanahnya terletak di ujung Timur Desa : Sebelah Utara berbatasan dengan tanahnya Daryono dan Rinto, Sebelah selatan jalan Desa, Sebelah Timur pengairan, dan Sebelah Barat tanah milik Warsono;
- Bahwa tanah objek sengketa seluas $+ 70 \text{ m}^2$ ditempati Penggugat III yang lain tanah kosong ditanami pisang oleh Tergugat II;
- Bahwa anaknya pak Rohim dengan ibu Kasturi berjumlah 7 (tujuh) orang.
- Bahwa Tergugat II telah memiliki sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut diperoleh Tergugat II dengan cara Jual Beli oleh bu Kasturi dan Tergugat I kepada Tergugat II pada tahun 2021 seharga $\pm \text{Rp.115.000.000,-}$ (seratus lima belas juta rupiah) yang dibayar secara mengangsur 4 (empat) kali;
- Bahwa setelah menjual tanah objek sengketa bu Kasturi kemudian meninggal dunia;
- Bahwa asal muasal tanah tersebut, tanah tersebut hasil dari gongoninya Pak Rohim dengan Ibu Kasturi;

Halaman **15** dari **36** Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang merawat dimasa tuanya Pak Rohim dan ibu Kasturi adalah Tergugat I, yang membiayai hidupnya adalah Penggugat II dan Penggugat;
- Bahwa Saksi sering melihat Tergugat II datang ke tanah obyek sengketa;
- Bahwa pada tahun 2021 Tergugat I datang ke tanah objek sengketa untuk menanami pisang, ubi dll, dan pada saat itu diketahui Penggugat III yang tidak keberatan;
- Bahwa Penggugat III tinggal bersama suami dan anaknya;
- Bahwa Penggugat III menikah dengan saksi sekitar tahun 1988/1989;
- Bahwa tanah milik pak Rohim yang luasnya \pm 200 m² sudah dibeli semua oleh Tergugat II;
- Bahwa pada saat pertama kali Tergugat II membeli tanah kosong dulu, setelah lunas beli lagi tanah yang ada bangunan rumahnya;
- Bahwa Penggugat III membangun pada tahun 2002 dan dibeli oleh Tergugat II pada tahun 2020;
- Bahwa pada saat rumah dijual, Pak Rohim sudah meninggal dunia.
- Bahwa Pak Rohim dengan Ibu Kasturi orang asli Desa Kabunan Kecamatan Taman Kabupaten Pemalang;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, serta Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya dan Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Saksi 3 Agus Budiyanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui tentang tanah objek sengketa yang awalnya milik Pak Rohim kemudian telah dijual;
- Bahwa letak tanah objek sengketa di Dukuh Gandulan, Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang;
- Bahwa setahu saksi tanah yang terdapat ruman tersebut milik pak Cayono yang merupakan Suami dari Penggugat III dan Cayono tinggal Bersama dengan Penggugat III;
- Bahwa saat tanah objek sengketa dijual sudah berdiri bangunan rumahnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya serta Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup, yaitu:

Halaman **16** dari **36** Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/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

1. 1 (satu) lembar Fotocopy Kwitansi Penyerahan uang atas Pembelian tanah dari Tergugat II dan Tasriah kepada Kasturi tertanggal 28 Desember 2016, diberi tanda T1.2 – 1;
2. 1 (satu) lembar Fotocopy Kwitansi Penyerahan uang atas Pembelian tanah dari Tergugat II kepada Penggugat III tertanggal 28 Februari 2017, , diberi tanda T1.2 – 2;
3. 1 (satu) lembar Fotocopy Kwitansi Penyerahan uang atas Pembelian tanah dari Tergugat II dan Tasriah kepada Kasturi tertanggal 01 April 2020, diberi tanda T1.2 – 3;
4. 1 (satu) lembar Fotocopy tanda terima tertanggal 23 November 2020 atas 1 (satu) bundle Sertifikat Hak Milik No 04515 atas nama Kasturi istri dari Rahim, diberi tanda T1.2 – 4;
5. 1 (satu) lembar Fotocopy Pengecekan Sertifikat Hak Milik No 04515 tertanggal 10 November 2021, diberi tanda T1.2 – 5;
6. 1 (satu) bundle Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 04515 atas nama RAYONO dan TASRIAH tertanggal 12 November 2020, diberi tanda T1.2 – 6;
7. 1 (satu) lembar Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama wajib Pajak Rayono dan Tasriah, No Objek Pajak: 33.27.090.017.029-0095.0, yang diterbitkan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Pematang tertanggal 5 Januari 2022, diberi tanda T1.2 – 7;
8. 1 (satu) lembar Fotocopy kwitansi pembayaran pajak PPN dan BPHTB, serta proses balik nama atas pembuat SHM Nomor 04515 atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah, diberi tanda T1.2 – 8;

Menimbang, bahwa bukti surat T1.2 – 1 sampai T1,2 – 8 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1.2 – 4 dan T1.2 – 5 foto copy dari foto copy, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah pula menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi 1 Karyo, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi Bu Kasturi punya tanah di 2 (dua) tempat, yag pertama dijual ke Pak Waryono;

Halaman 17 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/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

- Bahwa Saksi mengetahui jika ibu Kasturi memiliki tanah di 2 (dua) tempat karena sebagai ketua RWnya.
- Bahwa Saksi tahu saat dilakukan pembayaran tanah objek sengketa karena Saksi melihat saat pembayaran sebanyak 2 (dua) kali di rumahnya bu Kasturi bersama dengan Tergugat I;
- Bahwa ibu Kasturi memiliki 7 (tujuh) orang anak dan masih hidup semua.
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II memberikan uang ke ibu Kasturi sebanyak Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa ibu Kasturi mempunyai hutang di BRI sebanyak Rp.15.500.000,00 (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) yang selanjutnya dilunasi oleh Tergugat II;
- Bahwa setelah pembayaran kemudian ibu Kasturi, Tergugat I dan saksi pergi ke BRI mengambil sertifikat atas tanah objek sengketa yang dijadikan jaminan dan warnanya sudah pudar;
- Bahwa Tergugat I ikut menyaksikan pembayaran atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah objek sengketa awalnya atas nama Kasturi isteri dari Rahim, setelah ± 1 (satu) minggu kemudian sertifikat tersebut diganti;
- Bahwa anak ibu Kasturi ada yang bertempat tinggal di Bogor dan Kabunan;
- Bahwa saat ibu Kasturi menjual tanah objek sengketa, anak-anaknya ibu Kasturi mengetahui dan saat itu anak-anaknya ibu Kasturi tidak ada yang protes;
- Bahwa ibu Kasturi menjual tanah objek sengketa terlilit hutang dan untuk selamatan almarhum suaminya (pak Rahim);
- Bahwa harga jual tanah objek sengketa berupa tanah dan 1 (satu) bangunan rumah senilai Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa bangunan rumah tersebut sekarang ditempati oleh Penggugat III.
- Bahwa sertifikat atas tanah objek sengketa jadi setelah ibu kasturi meninggal dunia;
- Bahwa letak tanah objek sengketa berada di Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Timur: sungai, Sebelah Selatan: jalan Desa, Sebelah Barat: tanah milik Rasmono, Sebelah Utara: tanah milik Rasmono;
- Bahwa saat dilakukan pembayaran, yang menghitung uangnya adalah Tergugat I kemudian diserahkan ke ibu Kasturi;
- Bahwa sertifikat atas tanah objek sengketa yang baru berganti nama menjadi RAYONO dan TASRIAH;

Halaman 18 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/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 ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II bertempat tinggal di sampingnya tanah objek sengketa.
- Bahwa pada saat awal jual beli antara Kasturi dengan Tergugat II tidak ada masalah;
- Bahwa permasalahan ini sudah pernah didamaikan di Desa, Penggugat III dipanggil dari Desa sebanyak 4 kali tapi tidak pernah hadir;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membayar pajaknya;
- Bahwa tanah tersebut tidak ada tanamannya;
- Bahwa ibu Kasturi tinggal \pm 50 (lima puluh) meter disebelah tanah obyek sengketa;
- Bahwa rumah yang ditempati ibu Kasturi tidak disengketakan, yang disengketakan hanya yang ditempati Penggugat III;
- Bahwa rumah yang dulu ditempati ibu Kasturi sekarang ditempati Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya serta Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Saksi 2 Waskirin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahun permasalahan hingga diajukan gugatan ini tentang pembayaran tanah milik ibu Kasturi yang dijual kepada Tergugat II dan Tasriah;
- Bahwa tanah objek sengketa yang dijual oleh Ibu Kasturi tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi mengetahui saat dilakukan pembayaran tanah objek sengketa, karena Saksi melihat saat pembayaran dan uangnya dihitung oleh ibu Kasturi dan Tergugat I;
- Bahwa saat dilakukan pembayaran tanah objek sengketa tersebut di warung milik ibu Kasturi;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual tanah objek sengketa tersebut.
- Bahwa yang menjual tanah objek sengketa tersebut adalah ibu Kasturi.
- Bahwa ibu Kasturi menikah dengan pak Rahim mempunyai 7 (tujuh) orang anak;
- Bahwa yang mengetahui saat transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut hanya 1 (satu) orang yaitu Tergugat I;
- Bahwa saat penjualan tanah objek sengketa tersebut, Rahim suami Ibu Kasturi telah meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut adalah peninggalan dari ibunya ibu Kasturi;

Halaman 19 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ibu Kasturi menjual tanah objek sengketa tersebut anak-anaknya ada yang mengetahui;
- Bahwa anaknya ibu Kasturi ada yang tinggal di Desa Kabunan dan ada yang tinggal di Tegal;
- Bahwa saat ibu Kasturi menjual tanah objek sengketa Tergugat I setuju, sedangkan yang lain tidak setuju.
- Bahwa setelah pembayaran, ½ jam kemudian Penggugat I dan Penggugat II menyatakan tidak setuju hingga anak-anak Ibu Kasturi rebut kemudian pak Kades datang dan meleraikan;
- Bahwa saat ibu kasturi membuat acara Para Penggugat hadir;
- Bahwa sepengetahuan Saksi awalnya sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut atas nama : bu Kasturi, kemudian pada tahun 2022 ada perubahan nama pada sertifikat tersebut menjadi atas nama : Tergugat II dan Tasriah;
- Bahwa saksi datang ke Kantor Desa menanyakan leter C tanah objek sengketa;
- Bahwa rumah yang berdiri di atas tanah objek sengketa ditempati Penggugat III;
- Bahwa Tergugat II membangun pembatas 3 bulan yang lalu diatas tanah objek sengketa namun ada yang keberatan minta dibongkar.
- Bahwa yang membayar pajak tanah objek sengketa tersebut adalah ibu Tasriah;
- Bahwa setelah pembayaran di warung terjadi keributan namun ibu Kasturi tetap kekeh;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya serta Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Saksi 3 Suhadi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan ibu Kasturi sudah lama sejak tahun 1965.
- Bahwa yang Saksi ketahui terkait dengan permasalahan ini awal mulanya Tergugat II datang ke saksi menyatakan "saya beli tanah kok belum bisa dibalik nama", kemudian saksi yang mengantar ke Tergugat III selaku Notaris.
- Bahwa Saksi bersama dengan Tasriah, ibu Kasturi, Tergugat II dan Tergugat I datang ke Tergugat III, kemudian setelah diproses di Tergugat III skemudian saksi keluar.

Halaman 20 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ke Tergugat III tahun 2021 ibu Kasturi masih sehat dengan membawa sertifikat tanah objek sengketa.
- Bahwa sertifikat tanah objek sengketa jadi pada tahun 2022, saksi ikut mengambil sertifikat di Tergugat III dan pada saat itu ibu Kasturi masih hidup namun sudah sakit-sakitan.
- Bahwa suami ibu Kasturi adalah Rahim dan anaknya yang saksi tahu adalah Penggugat II dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat dilakukan pembayaran jual beli tanah objek sengketa.
- Bahwa ibu Kasturi memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk diselesaikan;
- Bahwa yang membuat surat kuasa tersebut adalah Tergugat.
- Bahwa Saksi tidak tahu transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut, saksi hanya mengantar ke Tergugat III.;

Menimbang, bahwa atas keterangan dari Saksi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya dan Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk dapat membuktikan dalil Jawabannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup, yaitu:

1. 1 (satu) bundle Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.04515 Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, atas nama RAYONO dan TASRIAH, tertanggal 12 november 2020, diberi tanda TT.1 – 1;
2. 1 (satu) bundle Fotocopy Surat Ukur Nomor 01805 Desa Kabunan/2020 tercatat NIB: 11.34.09.17.02312, tertanggal 27 oktober 2020, diberi tanda TT.1– 2;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.1 – TT-2 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, setelah diberikan kesempatan yang cukup, Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui keberadaan Tanah Objek Sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat di atas Tanah Objek Sengketa yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 9 Juni 2023, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II Tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat;

Halaman 21 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 12 Juni 2023. Demikian halnya Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Kesimpulan secara tertulis melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 12 Juni 2023. Sedangkan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan menyatakan tidak dapat berdamai selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh baik oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II:

1. Eksepsi mengenai Kewenangan Absolut;

Bahwa perkara ini adalah perkara waris bukanlah PMH oleh karena itu yang berhak memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Agama;

2. Eksepsi Gugatan tidak jelas / Obscuure Libel.

Bahwa Tergugat dalam mencermati Gugatan Penggugat tidak ada koherensi antara point-point dalam Posita, maupun keselarasan antara Posita dan Pettitum dalam gugatan Penggugat yang antara lain:

1. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat baik dalam Posita maupun petitum tidak dijelaskan alasan ditariknya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pematang Siantar ditarik sebagai Turut Tergugat, serta tidak pula menjelaskan apa fungsi dan kedudukan dari Turut Tergugat;
2. Bahwa dalam posita angka 4 Penggugat mendalilkan "dalam perkawinannya Bpk Rahim dan Ibu Kasturi bisa membeli sebidang

Halaman 22 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah darat” akan tetapi tidak menyebutkan kapan pernikahan Bpk Rahim dan Ibu Kasturi? Dan kapan pembelian tanah tersebut?, sehingga gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas/ kabur;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi point 1 dari Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/ Para Penggugat ReKonvensi tersebut perihal kewenangan Absolut tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 1/Pdt.G/2023/PN. Pml dengan amar sebagai berikut;

MENGADILI

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri pemalang berwenang mengadili Perkara gugatan No: 1/Pdt.G/2023/PN. Pml;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak (Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat) untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Dengan demikian Eksepsi poin 1 perihal kewenangan Absolut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi point 2 perihal gugatan obscure libel / tidak jelas tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi point 2 diatas sudah menyangkut materi pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian selanjutnya, sehingga cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat Konvensi sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat berdasarkan tugas pokok dan fungsi yang ada adalah kantor pelayanan administrasi yang bersifat pasif sehingga keliru apabila dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Serta Turut Tergugat merasa keberatan dijadikan Turut Tergugat I dalam perkara ini dan kami menganggap gugatan tersebut tidak sesuai;
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, bahwa TurutTergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam melaksanakan Pemerintahan Yang Baik (Good Government).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 1 Turut Tergugat Konvensi yang menyatakan keberatan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini serta

Halaman 23 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/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)



berkaitan erat pula dengan eksepsi poin 2 yaitu tentang standar pelayanan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat Konvensi sebagaimana tugas dan fungsinya dapat menjadi pihak di persidangan, termasuk dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat dalam hal terdapat kepentingan hukum. Dalam perkara ini, adalah hak dari Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat ReKonvensi untuk mendudukan sebagai pihak sepanjang terdapat kepentingan hukum, dan untuk menilai ada tidaknya kepentingan hukum tentu harus masuk ke perkara. Demikian halnya dengan Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dianggap telah sesuai oleh Turut Tergugat Konvensi tentunya telah masuk dalam pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut, sehingga Majelis hakim berpendapat Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/ Para Penggugat ReKonvensi serta Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat Konvensi ditolak oleh Majelis Hakim maka pemeriksaan perkara ini harus diteruskan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kebenaran obyek sengketa gugatan;

Menimbang, bahwa ketika Majelis hakim melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang dihadiri oleh para pihak, didapati fakta bahwa para pihak yang berperkara membenarkan dan mengakui lokasi tersebut adalah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam gugatan Para Penggugat oleh karenanya in casu perkara ini tidak ada kesalahan ataupun perbedaan mengenai obyek sengketa maupun batas-batasnya;

Menimbang, bahwa dalil pokok dari gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- Bahwa jual beli antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat 2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi 2 terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No 04515 seluas 233 M2 yang terletak di Desa Kabunan, Kecamatan Taman Ampelgading, Kabupaten Pematang Jaya dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 24 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara tanah milik DARYONO DAN RINTO;
- sebelah timur tanah milik TERSIER;
- sebelah selatan Jalan Desa;
- sebelah barat tanah milik WARSONO;

yang dilakukan dihadapan Tergugat III Konvensi dengan AJB No.350/2021 tanggal 12 November 2021 adalah tidak sah, karena dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari ahli waris lainnya;

Menimbang, bahwa dalil pokok jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah membeli sebidang tanah seluas 233 M² dengan sertipikat hak milik nomor 04515 atas nama Kasturi, surat ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27 Oktober 2020, yang terletak di Desa Kebunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang;
- Bahwa pembayaran terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dilakukan dengan cara diansur sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:
 1. Angsuran pertama kwitansi sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tanggal 28 Desember 2016 ditandatangani oleh Kasturi dengan saksi M. Tosin dan Luyana;
 2. Angsuran kedua kwitansi sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tanggal 28 Februari 2017 ditandatangani oleh Tergugat I dan suami Tergugat I dengan saksi Karyo, Sunardi dan Daeri;
 3. Angsuran ke tiga kwitansi sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 1 April 2020 ditandatangani oleh Kasturi dengan saksi-saksi Karyo, Kaliri dan A. Zaeni;
- Bahwa atas proses balik nama tersebut disaksikan oleh anak-anak ibu Kasturi, dan tidak ada keberatan dari anak-anak Kasturi;

Menimbang, bahwa dalil pokok jawaban dari Turut Tergugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan sertipikat hak milik no.004515 Desa Kabunan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang an Rayono dan Tasriah dengan luas 233 M² telah sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawaban dari para pihak yang berperkara, maka yang harus terlebih dahulu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah:

1. Apakah jual beli tanah antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi terhadap tanah

Halaman 25 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 233 M² dengan sertipikat hak milik nomor 04515 atas nama Kasturi, surat ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27 Oktober 2020, yang terletak di Desa Kebunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang, yang dilakukan dihadapan Tergugat III Konvensi adalah sah menurut hukum ?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/ Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah menghadirkan saksi-saksi yaitu Edy Purwanto, Cayono dan Agus Budiyanto yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang mana pada pokoknya mereka hanya menjelaskan silsilah keluarga dari almarhumah Kasturi dan Almarhum Rahim dan letak obyek tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa para saksi yang telah diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak mengetahui dan tidak dapat menjelaskan terjadinya secara pasti proses jual beli antara almarhum Kasturi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selain saksi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.04515, atas nama Rayono dan Tasriah, Fotocopy Surat Keterangan Waris dari Almarhum Bpk. Rahim dan Almarhum Kasturi, tertanggal 29 November 2022, Fotocopy Surat Kematian Rahim, tertanggal 17 November 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Desa Kabunan, Fotocopy Surat Kematian Kasturi, tertanggal 17 November 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Desa Kabunan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti surat tersebut menjelaskan bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik dari Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi (vide bukti surat P.1), dan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah ahli waris dari almarhum Rahim dan almarhumah Kasturi (vide bukti surat P.2 sampai dengan P.4);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat dan alat bukti saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak ada yang dapat mendukung dalil-dalil gugatan Para Penggugat konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya terhadap gugatan pokok dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tentang pembatalan jual beli yang telah dilakukan oleh Almarhum Kasturi dengan Tergugat II/Penggugat

Halaman 26 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi II yaitu Rayono dan Tasriah, oleh Majelis Hakim dianggap tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan pokok dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ditolak, maka petitum gugatan lain yang bersifat acecoir haruslah dinyatakan ditolak pula, maka dengan demikian seluruh gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi oleh Majelis Hakim haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok dari gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai berikut:

1. Bahwa jual beli tanah antara almarhum Kasturi dengan Tergugat II Rayono dan Tasriah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Untung Waluyo, S.H. adalah sah secara hukum;
2. Bahwa tanah obyek sengketa dengan luas 233 M² dengan sertipikat hak milik nomor 04515, surat ukur nomor 01805/Kabunan/2020, yang terletak di Desa Kabunan, Kecamatan taman, Kabupaten Pemalang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : 02311/Rasmono;
 - Sebelah Timur : Saluran, Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Gang;
 - Sebelah Barat : Sita, Rasmono;

Adalah sah secara hukum milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak menanggapi dalam Repliknya, namun mohon kepada Majelis Hakim supaya dalam amar putusan menyatakan menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi, yaitu apakah jual beli tanah antara almarhum Kasturi dengan Tergugat II Rayono dan Tasriah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Untung Waluyo, S.H. adalah sah secara hukum ?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/ Pasal 283 R.Bg Penggugat

Halaman 27 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi telah menghadirkan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu saksi Karyo, saksi Waskirin, saksi Suhadi, yang kesemuanya menjelaskan bahwa mereka mengetahui telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara almarhum ibu Kasturi dengan Tergugat II Rayono dan Tasriah/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa apabila keterangan saksi-saksi tersebut dikatkan dengan bukti surat Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang berupa kwitansi vide bukti T.1 menjelaskan bahwa pada tanggal 28 Desember 2016 almarhum ibu Kasturi menerima uang sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari ibu Tasriyah (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) dengan saksi Luyana (Tergugat I Konvensi/Pengguga I Rekonvensi sebagai pembayaran pertama/cicilan atas pembelian tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.2 menjelaskan bahwa pada tanggal 28 Februari 2017 almarhum ibu Kasturi melalui Umarudin (suami Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi) dan Luyana (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi) menerima uang sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Rayono (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) dengan saksi di saksikan oleh Kaliri, Karyo, Sunadi, Daeri;

Menimbang, bahwa karena sertipikat tanah yang dijual oleh ibu Kasturi kepada Taryono/Tasriah (Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi) berada di BRI sebagai jaminan hutang, maka dibalik kwitansi tersebut tertera tulisan bahwa pengambilan sertipikat tanah akan diambil setelah lebaran/bulan sawal;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat bertanda T.3 menjelaskan bahwa pada tanggal 1 April 2020 Rayono dan Tasriah (Tergugat II konvensi/Penggugat II Rekonvensi) membayar uang sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan pembayaran tanah dan uang tersebut dipakai untuk mengambil sertipikat tanah di BRI dan hal itu didukung oleh keterangan saksi Karyo yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menjelaskan bila dirinya ikut ke BRI untuk mengambil sertipikat tanah Bersama-sama dengan almarhum ibu Kasturi, Rayono-Tasriah (Tergugat II konvensi/Penggugat II Rekonvensi) dan Luyana (Tergugat I konvensi/Penggugat I Rekonvensi);

Halaman 28 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-8 terhadap jual beli antara ibu Kasturi dengan Rayono dan Tasriah telah dibayarkan pula kewajiban kepada negara yaitu pajak penjual PPh final dan pajak pembeli BPHTB;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.4 dan T.6 setelah terjadi pelunasan pembayaran dan pengambilan sertipikat atas nama ibu Kasturi di BRI, kemudian terhadap jual beli tersebut dibawa ke Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah atas nama Untung Waluyo, S.H. (Tergugat III Konvensi) yang kemudian timbulah Akta Jual Beli 350/2021 tanggal 12 November 2021 sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah dari yang semula atas nama Kasturi isteri dari Rahim menjadi atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menyelesaikan administrasi jual beli tanah berupa Akta Jual Beli, kemudian didaftarkan ke BPN dan dilakukan pengecekan ulang untuk peralihan hak atas tanah yang semula atas nama Kasturi isteri dari Rahim menjadi atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah (vide bukti surat bertanda T.5, T.6 dan TT.1);

Menimbang, bahwa peralihan hak dari Kasturi kepada Rayono dan Tasriah tersebut dilakukan atas dasar jual beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 350/2021 Tanggal 12 November 2021 dan berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang, dengan demikian peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari Kasturi kepada 1. Rayono, 2. Tasriah (Tergugat II Konvensi/ Penggugat II ReKonvensi) telah sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa dengan beralihnya nama kepemilikan dalam sertipikat hak milik No 04515 yang semula atas nama Kasturi isteri dari Rahim menjadi atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah, maka beralih pula kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan yang semula atas nama Kasturi isteri dari Rahim menjadi atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah, sebagaimana dimaksud dalam bukti surat bertanda T.7;

Menimbang, bahwa Jual Beli Tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh ibu Kasturi kepada 1. Rayono, 2. Tasriah (Tergugat II Konvensi/ Penggugat II ReKonvensi) di lakukan dengan menggunakan menurut hukum adat yang berlaku di Indonesia, yaitu secara tunai/konkrit, terang dan nyata yang artinya adalah setiap hubungan terlihat nyata, sehingga dalam transaksi jual beli tanah

Halaman 29 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/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)



tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya penukaran berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran. Yang mana hal ini dapat dibuktikan dengan adanya alat bukti surat bertanda T-1, T-2 dan T-3 yaitu masing-masing adalah kwitansi penyerahan uang dari Pembeli yaitu 1. Rayono, 2. Tasriah (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) kepada penjual yaitu ibu Kasturi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I ReKonvensi. Dengan demikian telah secara nyata Tergugat I Konvensi/ Penggugat I ReKonvensi telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli yakni menyerahkan uang untuk pembayaran tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan itikad baik dari Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, dinyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudiandiketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);

Menimbang, bahwa pengertian dari pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, menyebutkan ada 2 (dua) kriteria Pembeli Beritikad baik yaitu:

1. melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan;
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan PP Nomor 27 Tahun 1997;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa Setempat);
2. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah / objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita atau;
- Tanah / objek yang diperjual belikan tersebut 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 selanjutnya akan mempertimbangkan poin 1 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 yaitu melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dengan cara pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan PP Nomor 27 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa terhadap point 1 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 ini telah dilakukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dengan cara melakukan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No 350/2021 tertanggal 12 November 2021 dihadapan Untung Waluyo, S.H., (Tergugat III Konvensi) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan bukti surat bertanda T-6 yaitu Serifikat hak Milik No 04515;

Menimbang, selanjutnya terhadap point 2 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 yaitu melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat yang mana terhadap point ke 2 ini telah pula dipenuhi oleh Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dengan mengajukan bukti surat bertanda T-5 yaitu pengecekan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang (Turut Tergugat Konvensi) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dapat dinyatakan sebagai Pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa setelah adanya proses proses balik nama tersebut sehingga pada tahun 2022 terbitlah Sertifikat Hak Milik nomor 04515 atas nama 1.Rayono 2.Tasriah dengan luas 233 M² Surat Ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27/10/2020 yang terletak di Desa Kabunan Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang. Yang mana terhadap dalil tersebut dibuktikan oleh Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dengan

Halaman 31 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti surat bertanda T-6 yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No 04515 atas nama Rayono dan Tasriah. Yang mana alat bukti surat tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Karyo dan Waskirin yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No 04515 telah terjadi perubahan yang awalnya milik Kasturi isteri dari Rahim menjadi milik Rayono dan Tasriah;

Menimbang, bahwa terhadap kedua alat bukti surat yang telah pula didukung oleh keterangan para saksi tersebut telah pula bersesuaian dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat Konvensi yaitu alat bukti surat bertanda TT.1-1 berupa Buku Tanah No 04515 tertanggal 12 November 2020 yang awalnya atas nama Kasturi Isteri dari Rahim ke atas nama Rayono dan Tasriah. Serta TT.1-2 berupa Surat Ukur No 01805/Kabunan/2020 atas nama Pemilik Tanah yaitu Kasturi tertanggal 27 Oktober 2020 yang menerangkan bahwa badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pematang telah melakukan pengukuran terhadap tanah sesuai dengan sertifikat Hak Milik no 996 Desa Kebumen atas nama Pemilik Kasturi;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan TASRIAH maka penguasaan Tanah Objek Sengketa juga dibuktikan dengan bukti surat bertanda P-7 yaitu berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomer Objek Pajak: 33.27.090.017.039-0095.0 tahun 2022 atas nama wajib pajak adalah Rayono -Tasriah, dengan letak objek pajak adalah di Desa Kabunan Kecamatan Taman Kabupaten Pematang;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat Sertifikat Hak Milik No 04515 tertanggal 12 November 2020 telah memenuhi ketentuan dan cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi poin 1 dan poin 2 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara almarhum Kasturi dengan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah, maka kepemilikan tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No 04515 atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah dengan luas 233 M² yang terletak di Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang adalah sah menurut hukum, oleh karenanya Petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi poin 3, dapatlah dikabulkan;

Halaman 32 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena surat ukur nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27 Oktober 2020, merupakan satu kesatuan dengan Sertifikat Hak Milik No 04515 tertanggal 12 November 2020, dan Sertifikat Hak Milik No 04515 tertanggal 12 November 2020 dinyatakan sah oleh Majelis Hakim, maka dengan demikian surat ukur tersebut haruslah dinyatakan sah, oleh karenanya Petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi poin 4, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi yang dimohonkan oleh Petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi telah memberikan rincian biaya sewa rumah pertahun sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dikali 6 tahun (sejak 2016 sampai dengan 2023) maka total kerugian materiil adalah Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah). Selanjutnya untuk kerugian immaterial adalah sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) karena Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tidak dapat menguasai tanah objek sengketa secara menyeluruh;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tidak dapat membuktikan adanya kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kerugian immaterial adalah kerugian yang diderita akibat dari perbuatan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkankembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang dan berdasarkan Yurisprudensi Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian luka berat dan penghinaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi poin 5, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Rekonvensi dari Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi haruslah dinyatakan dikabulkan Sebagian;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Halaman 33 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum yang telah diuraikan sebelumnya Gugatan Konvensi Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya sedangkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi dikabulkan sebagian, maka dengan demikian Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan sesuai dengan Pasal 192 RBg yang menentukan bahwa pihak yang kalah dihukum untuk membayar ongkos perkara kepadanya secara tanggung renteng, yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam RBg, dan Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk Sebagian;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Kasturi dengan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan akta jual beli Nomor. 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Untung Waluyo, S.H. adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan akta jual beli Nomor. 350/2021 tanggal 12 November 2021 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Untung Waluyo, S.H. adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 04515 atas nama 1. Rayono, 2. Tasriah dengan luas 233 M², Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan surat ukur Nomor 01805/Kabunan/2020 tanggal 27 Oktober 2020 yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 04515 atas nama 1.

Halaman 34 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rayono, 2. Tasriah dengan luas 233 M², Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang Jaya adalah sah menurut hukum;

6. Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 2.301.000,00 (dua juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Jaya, pada hari Selasa, tanggal 4 Juli 2023 oleh CAHYONO RIZA ADRIANTO, S.H., M.H., Hakim Ketua, BILI ABI PUTRA, S.H., M.H. dan PIPIT CHRISTA ANGGRENI SEKEWAEL, S.H., masing-masing Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Jumat, tanggal 7 Juli 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi secara elektronik (*e-court*) oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh TJAHYA ADI, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

BILI ABI PUTRA, S.H., M.H.

CAHYONO RIZA ADRIANTO, S.H., M.H.

PIPIT CHRISTA ANGGRENI SEKEWAEL, S.H.

Panitera Pengganti,

TJAHYA ADI, S.H.

Halaman 35 dari 36 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

- Pendaftaran perkara	: Rp.	30.000,00
- ATK	: Rp.	75.000,00
- Panggilan	: Rp.	1.706.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	400.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp.	60.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp.	10,000,00
- Materai putusan	: Rp.	10.000,00
- Redaksi putusan	: Rp.	<u>10.000,00</u> +
Jumlah	: Rp.	2.301.000,00

(dua jura tiga ratus satu ribu rupiah).