



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Btg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **SUBANDI**, Tempat / tanggal lahir Batang, 13 Desember 1984, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Nelayan, Alamat Pejangkalan Rt 04 Rw 06 Kel Karangasem Utara, Kecamatan Batang Kabupaten Batang, sebagai Penggugat I;
2. **YANI OKTAFIANI**, Tempat / tanggal lahir Pemalang, 16 Oktober 1989, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Pejangkalan Rt 04 Rw 06 Kel Karangasem Utara, Kecamatan Batang Kabupaten Batang, sebagai Penggugat II

dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II diatas memberikan kuasa kepada **H. Arif N.S, S.H., M.H.** dan **Ari Setyo Aji, S.H., M.Kn.** Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum **H. Arif N.S, S.H., M.H. & Associates**, yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantara No.11 Doro Kabupaten Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 29 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

lawan:

1. **HAMIDAH**, Umur 49 tahun, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl RE Martadinata Gang Teri Buntu No 45 RT 005 RW 003, Kelurahan Proyonanggan Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang, dalam hal ini juga bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur yaitu atas nama **Nurfri Azmi Alwanda**, umur 16 tahun, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan pelajar, sebagai **Tergugat I**;
2. **APRIYANI**, Umur 29 tahun, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl RE Martadinata Gang Teri Buntu No 45 RT 005 RW 003, Kelurahan

Halaman 1 dari 38 halaman. Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Proyonanggan Utara Kecamatan Batang Kabupaten
Batang, sebagai **Tergugat II**;

3. **RADIKA APRILIANA**, Umur 26 tahun, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl RE Martadinata Gang Teri Buntu No 45 RT 005 RW 003, Kelurahan Proyonanggan Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang, sebagai **Tergugat III**;

dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diatas memberikan kuasa kepada **Soegeng Ari Soebagyo, S.H., M. Kn., Adi Nugroho Setyono, S.H.** dan **Ardi Widyo Handoyo, S.H., M.H.** para Advokat yang berkedudukan pada Kantor Advokat **Soegeng Ari Soebagyo, S.H., M. Kn. & Rekan** yang beralamat di Jl. Pesona IV, No.455 Bina Griya Indah, Kota Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2023, sebagai **Para Tergugat**;

4. **WAWAN DARMA SEPTIAWAN, S.H., M.Kn**, Notaris / PPAT yang beralamat di Jl Pemuda Perum Korpri B1 No 11 Pasekaran Batang, sebagai **Turut Tergugat I**;
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BATANG**, yang diwakili oleh Zumratul Aini, A.Ptnh, M.M. dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siti Sulistiyah, S.SiT, M.H. dan Priyo Widagdo, S.H., M.Kn. keduanya pegawai Badan Peranahan Nasional Kabupaten Batang yang berlatam di Jl Dr Sutomo No 20 Kauman Kecamatan Batang, sebagai **Turut Tergugat II**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang pada tanggal 9 Oktober 2023 dengan Nomor Register 38/Pdt.G/2023/PN Btg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 38 halaman. **Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM No. 02439 / Karangasem Utara luas 61 M2 atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang, dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Utara : Sahlan ;
 - Timur : Saluran / Jl Yos Sudarso ;
 - Selatan : Jalan / Saluran ;
 - Barat : Sahuri ;
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II memiliki sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM No 02439 atas nama Sahono sebagaimana tersebut dalam Surat perjanjian Jual beli tertanggal 24 november 2016 dan Surat perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017. antara Penggugat I dan Penggugat II sebagai pembeli dan Sahono sebagai penjual.
3. Bahwa jual beli tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM No 02439 atas nama Sahono sebagaimana tersebut pada posita angka No 2, sudah dinyatakan Sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batang No. 02 / Pdt.G / 2023 / PN.Btg tanggal 25 Juli 2023 dan sudah berkekuatan hukum tetap.
4. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Batang No 2 / Pdt.G / 2023 / PN.Btg tanggal 25 Juli 2023 pada pokoknya yaitu sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONPENSASI

- Mengabulkan Gugatan Rekompensi untuk sebagian
 - Menyatakan Surat perjanjian Jual beli tertanggal 24 November 2016 dan Surat perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
5. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Batang No. 2 / Pdt.G / 2023 / PN.Btg tanggal 25 Juli 2023 tersebut diatas, Para Pihak Tidak mengajukan Upaya Hukum Banding sehingga Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (*inkracht van gewijsde*).
 6. Bahwa setelah adanya Putusan Pengadilan Putusan dalam perkara No 2 / Pdt.G / 2023 / PN.Btg tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap, Sertiikat Hak Milik No 02439 atas nama Sahono masih dalam penguasaan pihak Para Tergugat dan pada tanggal 03 Agustus 2023 Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasa Hukum membuat Surat perihal Mediasi dengan Para Tergugat ke Kantor Kelurahan

Halaman 3 dari 38 halaman. Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang guna penyeleaian secara kekeluargaan untuk penyerahan SHM No 02439 atas nama Sahono, namun Pihak Para Tergugat tidak hadir.

7. Bahwa pada tanggal 12 September 2023 Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasa hukum telah memberikan Somasi kepada Hamidah (Tergugat I) namun Pihak Tergugat (Hamidah) tetap tidak mengindahkan dan tidak mau menyerahkan SHM No 02439 atas nama Sahono dan tetap menguasai Sertipikat No. No 02439 atas nama Sahono.
8. Bahwa dalam perkembangannya Pihak Penggugat I dan Penggugat II mendapat informasi kalau SHM No. 02439 atas nama Sahono akan dilakukan Turun Waris ke atas nama Para Tergugat melalui Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II).
9. Bahwa oleh karena Para Tergugat sudah mengetahui kalau Jual Beli antara Para Pengguat dengan Sahono atas Objek Tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam dalam SHM No. 02439 / Karangasem Utara luas 61 M2 atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang, sudah dinyatakan Sah, melalui Putusan Pengadilan Negeri Batang No. 2 / Pdt.G / 2023 / PN.Btg tanggal 25 Juli 2023 tersebut diatas, dan Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (*inkracht van gewijsde*), maka perbuatan Para Tergugat yang menguasai SHM No. 02439 dan berusaha untuk melakukan balik nama dari Nama Sahono ke nama Para Tergugat dengan dasar Turun Waris, melalui Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II). Merupakan Perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut patut dan berdasar hukum, jika Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau mendapat hak dari padanya agar dihukum untuk menyerahkan SHM No 02439 atas nama Sahono kepada Penggugat I dan Penggugat II.
11. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II juga mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo agar Para Tergugat dihukum atau diperintahkan untuk menandatangani Surat – surat atau Akta Jual Beli guna proses peralihan hak atau balik nama atas tanah rumah yang tercatat dalam SHM No 02439 atas nama Sahono tersebut dihadapan PPAT di wilayah Kabupaten Batang dan jika Para Tergugat tetap keberatan dan tidak mau untuk menandatangani Akta Jual beli tersebut maka mohon Turut Tergugat II diperintahkan untuk melakukan Pencatatan peralihan hak atau Balik

Halaman 4 dari 38 halaman. **Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg.**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama atas SHM No 02439 dari atas nama Sahono menjadi atas nama Penggugat I dan Penggugat II, atas Dasar Jual Beli antara Sahono (Penjual) dengan Penggugat I dan Penggugat II (Pembeli) atas objek Tanah dan Bangunan Rumah yang tercatat dalam SHM No 02439 atas nama Sahono, Yang sudah dinyatakan Sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batang No. 2 / Pdt.G / 2023 / PN.Btg tanggal 25 Juli 2023.

12. Bahwa sikap Para Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana tersebut dalam Posita angka 9, telah mengakibatkan kerugian Materiil dan immaterii bagi Penggugat I dan Penggugat II yaitu :

- i) Kerugian Materiil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yaitu biaya yang dikeluarkan untuk transport, akomodasi dan biaya advokasi dalam mengurus perkara ini ;
- ii) Kerugian immateriil yaitu rasa malu, cemas dan tertekan secara psikologis yang luar biasa karena Para Tergugat menyampaikan ke Para tetangga dan aparat pemerintah desa, kalau Pengugat I dan Penggugat II dikatakan sebagai pihak penyewa rumah yang dzolim dan ingin memiliki tanah dan bangunan rumah tersebut dan apabila dinilai dengan uang kerugian immaterial tersebut kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

13. Bahwa Oleh karenanya maka mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil sebagaimana tersebut di atas kepada Penggugat I dan Penggugat II, secara tanggung renteng.

Bahwa Berdasarkan dalil dan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

Primair :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam SHM No 02439 / Karangsem utara luas \pm 61 M2 tercatat atas nama Sahono terletak di kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang dengan batas – batas:
Sebelah Utara : Sahlan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Saluran / Jl Yos Sudarso;

Sebelah Selatan : Jalan / Saluran;

Sebelah Barat : Sahuri;

3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai SHM No. 02439 dan berusaha untuk melakukan balik nama dari Nama Sahono ke nama Para Tergugat dengan dasar Turun Waris, melalui Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II). Merupakan Perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan SHM No 02439 / Karangsem utara luas \pm 61 M2 tercatat atas nama Sahono kepada Penggugat I dan Penggugat II.
5. Menghukum Para Tergugat untuk menandatangani Akta Jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam SHM No 02439 / Karangsem utara luas \pm 61 M2 tercatat atas nama Sahono guna peralihan hak atas tanah ke atas nama Penggugat I dan Penggugat II dihadapan PPAT di Wilayah Kabupaten Batang.
6. Memerintahkan Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Batang) untuk melakukan Peralihan Hak atau balik nama atas SHM No 02439 dari atas nama Sahono menjadi atas nama Penggugat I dan Penggugat II.
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung Renteng untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat I dan Penggugat II yaitu :
 - i). Kerugian Materiil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yaitu biaya yang dikeluarkan untuk transport, akomodasi dan biaya advokasi dalam mengurus perkara ini ;
 - ii). Kerugian immateriil yaitu rasa malu , cemas dan tertekan secara psikologis yang luar biasa karena Para Tergugat menyampaikan ke Para tetangga dan aparat pemerintah desa , kalau Pengugat I dan Penggugat II dikatakan sebagai pihak penyewa rumah yang dzolim dan ingin memiliki tanah dan bangunan rumah tersebut dan apabila dinilai dengan uang kerugian immaterial tersebut kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
8. Membebaskan biaya perkara menurut hukum

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil – adilnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut kecuali Turut Tergugat I hadir sendiri;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nurachmat, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batang, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 November 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi *nebis in idem* :

Adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya.

Bahwa dalam perkara No.38/Pdt.G/2023/PN.Btg, ini baik subjek maupun objek gugatan nya sama, dengan perkara sebelumnya yaitu perkara No. 2/Pdt.G/2023/PN.Btg, dan telah pula berkekuatan hukum tetap oleh karenanya gugatan a'quo, sudah termasuk pada kategori Ne Bis In Idem, Oleh karenanya gugatan ini harus ditolak,;

Bahwa ada beberapa Yurisprudensi MA.RI, tentang ne bis in idem, yaitu:

1. Yurisprudensi MA, No.1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002, kaidah hukum dari yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek yang sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Yurisprudensi MA, No.647/K/Sip/1973, yang menyatakan ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan lebih dahulu dan telah berkekuatan hukum tetap.
3. SEMA, No.7 tahun 2012 pada angka romawi XVII, tentang Ne bis In Idem, diatur sebagai berikut; menyimpang ketentuan pasal 1917KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai ne bis in idem, meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu.
4. Putusan Mahkamah Agung RI No.1456.K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969, Menyatakan "Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian dapat diterapkan asas ne bis in idem.
5. Putusan Mahkamah Agung RI, No.547 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 menyatakan "menurut hukum Acara Perdata ,asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugata para penggugat pada angka, no.1, yang pada pokok dan intinya mendalilkan bahwa penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM.No.02439/karangasem Utara luas 61 M² atas nama SAHONO yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang-Kab. Batang,dengan batas-batas :
 - Utara : Sahlan
 - Timur : Saluran /Jl.Yos Sudarso
 - Selatan : Jalan/Saluran
 - Barat : Sahuri.

Halaman 8 dari 38 halaman. Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa alas hak Para Penggugat bisa mengakui bahwa mereka adalah pemilik yang sah, dari tanah sebagaimana dimaksud, sedangkan SHM.Mo.02439/ karangasem Utara seluas 61 M², karena sampai saat ini saja masih atas nama Sahono.

Bahwa apabila tanah tersebut diperoleh para Penggugat dengan cara yang sah dan tidak dengan jalan tipu muslihat/curang (hutang uang kemudian dijadikan sebagai dasar/alasan jual beli tanah) serta proses jual beli dilakukan menurut ketentuan jual beli tanah yang benar berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, (UUPA) sebagaimana diatur pada;

Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

1. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Selain itu pada putusan perkara terdahulu yaitu perkara No.2/Pdt.G/2023 /PN.Btg, pada petitum ke 4, Para Penggugat Rekonvensi (Para Penggugat dalam perkara No.38/Pdt.G/2023/PN.Btg.) meminta pada hakim untuk menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM.No.02439/karangasem Utara luas 61 M² atas nama SAHONO; Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya; mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang bahwa dalam petitum keempat para penggugat rekonvensi menyebutkan bahwa penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM.No.02438/Karangasem Utara luas \pm 61 M² tercatat atas nama sahono, maka sejalan dengan pertimbangan petitum ketiga ,dimana terdapat perbedaan nomor sertipikat antara fakta di persidangan yaitu SHM.No.02439,atas nama sahono sedangkan dalam petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi tercatat SHM.No.02438 atas nama Sahono, dengan demikian petitum keempat tidak beralasan hukum maka harus ditolak .

Bahwa kesalahan tulis nomer sertipikat yang mengakibatkan ditolaknya petitum oleh majelis hakim membuktikan bahwa proses jual beli tersebut cacat hukum karena fakta yang sebenarnya adalah hutang-piutang yang kemudian dijadikan seolah-olah menjadi proses jual beli,oleh karenanya apabila proses jual beli dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu berdasarkan PP.No.24 Tahun 1997, hal tersebut tidak akan terjadi, karena Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT. Dan ditandatangani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kedua belah pihak dihadapan PPAT menjadi Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku .

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas maka sudah seharusnya dalil Para Penggugat pada angka 1,dalam petitum ini untuk ditolak.

2. Bahwa Para Tergugat menolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka 2 yang pada pokok dan intinya mendalilkan bahwa kepemilikan tanah SHM,No.02439 atas nama Sahono adalah sebagaimana tersebut dalam surat perjanjian Jual beli tertanggal 24 November 2016,dan Surat Perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017,antara Penggugat 1 dan Penggugat II, sebagai pembeli dan Sahono sebagai penjual, dst ;---adalah tidak benar karena faktanya dalam kedua perjanjian (yang katanya perjanjian jual beli) tersebut tidak pernah menyebutkan secara jelas dan terang, tentang objek jual belinya,dan tidak ada juga saksi-saksi yang menyaksikan dan membubuhkan tanda tangannya dalam perjanjian tersebut, khususnya pada perjanjian jual beli tertanggal 30 oktober 2017, dalam Perjanjian terebut tertulis selengkapny sebagai berikut :

SURAT PERJANJIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Pihak I. Nama : Sahono
Umur : 47 Th.
Alamat : Jl.Yos Sudarso, Pejangkaran Karangasem
Batang.

Pihak II. Nama : Subandi
Umur : 32 .
Alamat : Jl.Yos Sudarso,Pejangkaran Karangasem
Batang.

Pihak I dan pihak ke II,telah mengadakan Transaksi jual beli rumah dan tanah bersertipikat a/n.Pihak I, dg harga penjualan seharga Rp.300.000.000,- (tigaratus juta Rp) dibayar secara kekeluargaan tanggal 30-10-2017,

Demikian surat perjanjian ini kami buat dg sebenarnya tanpa pengaruh pihak dari manapun.

Pihak II

Pihak I



Subandi

SUBANDI

Yani Oktafiani

Bahwa perjanjian sebagaimana tersebut diatas yang menurut Para Penggugat adalah sebagai dasar/bukti telah terjadi transaksi jual beli antara Pihak I (sahono) sebagai Penjual dengan Pihak II (subandi) sebagai Pembeli yang menimbulkan konsekuensi hukum berpindahnya Hak atas tanah, milik Sahono menjadi milik Subandi, adalah perjanjian jual beli yang cacat hukum, karena proses jual beli dan/atau transaksi tanah sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, harus dilakukan dihadapan PPAT.

Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

1. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.
Oleh karenanya terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka no. 2 ini sudah sepatutnya untuk ditolak .
3. Bahwa Para Tergugat menolak tegas dalil Gugatan Para Penggugat pada angka.no. 3 yang mengatakan bahwa jual beli tanah dan bangunan yang tercatat atas nama Sahono sebagaimana tersebut pada posita angka No.2, sudah dinyatakan sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batang ,No.02/Pdt.G/2023/PN.Btg, tanggal 25 Juli 2023,

Bahwa menanggapi dalil Para Penggugat, Para Tergugat menolak dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa terhadap Perjanjian jual beli yang tidak jelas objek perjanjiannya
contoh pada perjanjian tanggal 30 Oktober 2017, Pihak I dan pihak ke II,telah mengadakan Transaksi jual beli rumah dan tanah bersertipikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a/n.Pihak I, dg harga penjualan seharga Rp.300.000.000,-(tigaratus juta Rp)dibayar secara kekeluargaan tanggal 30-10-2017,

Bahwa dalam perjanjian tersebut objek perjanjiannya hanya disebutkan Rumah dan tanah bersertipikat a/n.pihak I (Subandi), tanpa menyebut No.SHM. letaknya dimana serta batas-batasnya ,masalah akan timbul apabila ternyata subandi mempunyai 10 sertipikat atas namanya (subandi), pertanyaannya kemudian apakah perjanjian tersebut dapat diartikan bahwa 10 sertipikat rumah tanah atas nama Subandi tersebut turut dijual dengan harga Rp. 300.000.000,-, (tigaratus juta rupiah),,,,,?

Oleh karenanya untuk mencegah transaksi jual beli khususnya rumah-tanah, yang dilakukan dengan cara-cara yang tidak sah dan/atau perolehan tanah nya dengan tipu muslihat/curang (awalnya hutang-piutang dengan jaminan tanah/rumah kemudian dialihkan menjadi jual beli tanah) maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, dimana dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa SEJAK BERLAKUNYA PP.24 Tahun 1997, terhadap Transaksi jual-beli Rumah – tanah,harus dilakukan dihadapan PPAT. (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Bahwa terhadap perkara ini dimana jual beli rumah-tanah milik sahono dengan Subandi sebagai pembeli, yang dilakukan berdasarkan perjanjian pada tanggal 24 November 2016,dan Surat Perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017, adalah tidak sesuai dengan PP.No.24 Tahun 1997, oleh karenanya mengakibatkan jual beli tidak sah dan akibatnya saat ini Para Penggugat Kesulitan untuk melakukan proses balik nama pada Srtipikat Hak Milik Tersebut ;

4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat pada angka no.4, Para Tergugat mengartikan putusan tersebut yang berbunyi sebagai berikut :

“Menyatakan Surat Perjanjian Jual beli tertanggal 24 November 2016, dan surat perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.”

Bahwa menurut Para Tergugat yang disahkan oleh Majelis Hakim Pada Perkara No.2/Pdt.G/2023/PN.Btg. adalah syarat sahnya untuk membuat perjanjian tapi bukan isinya perjanjian, hal ini bisa dilihat dari Pertimbangan Majelis hakim yaitu ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan pasal 1320 KUHPdata ,mengatur 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa berdasarkan empat syarat sahnya perjanjian memang perjanjian tertanggal 24 november 2016 dan perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017 telah memenuhi syarat-sah nya perjanjian, akan tetapi terhadap isi perjanjian tersebut yang kemudian dijadikan sebagai dasar alasan jual beli terhadap rumah-tanah bersertipikat atas nama Sahono, yang membawa konsekuensi hukum beralihnya Hak atas Tanah milik Sahono kepada Subandi,adalah tidak sah karena tidak dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yaing saat ini masih berlaku karena belum dihapus dan/atau belum di judicial review,yaitu PP.No.24 Tahun 1997, Oleh karenanya terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka no. 4 ini sudah seharusnya untuk ditolak ;

5. Bahwa Para Tergugat menanggapi dalil gugatan Para Penggugat pada angka no. 5 yang mengatakan bahwa Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde),

Bahwa karena perkara sebelumnya yaitu Perkara No.2/Pdt.G/2023/PN.BTG, sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan lebih dahulu dan telah berkekuatan hukum tetap serta objek maupun subjek hukumnya sama ,maka sudah jelas gugatan a'quo (No.38/Pdt.G/2023/PN.Btg) adalah nebis in idem, dan harus ditolak ;

6. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Para Penggugat pada angka no 6, dan angka no7, sebagai berikut ; Bahwa para Tergugat tidak hadir pada acara mediasi karena hanya membahas masalah tentang penyerahan SHM.No.02439, dan somasi yang mengharuskan para Tergugat untuk menyerahkan SHM.No.02439 saja. tidak ada pembahasan lain apakah memang benar-benar telah terjadi jual beli yang sah,karena Para Tergugat berkeyakinan bahwa jual beli rumah-tanah tersebut tidak sah dan cacat hukum karena tidak dilakukan berdasarkan PP.No.24 Tahun 1997.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka no.6 dan 7 harus ditolak ;

7. Bahwa Para Tergugat tidak menanggapi dalil gugatan para Penggugat pada angka no.8 dan 9 karena itu bukan kewenangan Para Tergugat untuk menjawabnya ;

8. Bahwa Para Tergugat menolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka no. 10. karena Para Tergugat berkeyakinan bahwa jual beli tidak sah dan pada putusan sebelumnya (pada perkara No.2/Pdt.G/2023/PN.Btg.) tidak ada putusan yang secara tegas menyatakan bahwa para Penggugat adalah pemilik yang sah atas rumah-tanah sebagaimana tercatat pada SHM. No.02439/karangasem atas nama Sahono.

Oleh karenanya terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka no.10 ini harus ditolak ;

9. Bahwa Para Tergugat tidak menanggapi dalil gugatan para Penggugat pada angka no.11 karena itu bukan kewenangan Para Tergugat untuk menjawabnya ;

10. Bahwa Para Tergugat menolak dalil gugatan Para Penggugat pada angka no.12 dan 13,karena tidak berdasar dan tidak beralasan serta tidak terperinci.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Para Tergugat memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a'quo, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
3. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat.

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menerima Jawaban Para Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima/ N.O. (Niet Ontvankelijke Verklaard).
3. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat.

Atau ;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I tidak memberikan jawabannya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawabannya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

- a. Bahwa didalam pemeliharaan data dan informasi Pertanahan yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang Sertipikat Hak Milik No. 02439 / Karangasem Utara, Surat Ukur Tgl. 10 Februari 2015 No. 02626/Karangasem Utara/2015, luas \pm 61 m2. An. Sahono, berasal dari Konversi bekas hak yasan C no. 1725 Persil 109 klas D.III, terbit Sertipikat pada tanggal 12 Maret 2015.
- b. Bahwa berdasar Surat Ukur Tgl. 10 Februari 2015 No. 02626/Karangasem Selatan/2015 Sertipikat Hak Milik No, 02439/Karangasem Utara, luas tanah \pm 61 m2. penggunaannya untuk rumah tempat tinggal dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Sahlan.
 - Sebelah Timur : Saluran / Jl. Yos Soedarso.
 - Sebelah Selatan : Jalan / Saluran.
 - Sebelah Barat : Sahlan
- c. Bahwa sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan ,,,, dst ,,,, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan undang-undang yang berlaku.
- d. Bahwa proses tersebut diatas dilakukan oleh Pihak Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu telah sesuai dengan PP No. 24 / 1997 jo. PMNA/K. BPN No. 3/1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan KBPN RI No. 1/2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Pihak Penggugat I dan II didalam surat gugatannya.
2. Bahwa semua proses yang dilakukan oleh Pihak Turut Tergugat II telah sesuai dengan Ketentuan yang berlaku khususnya Ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah.

Bahwa berdasar uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa dan mengadili perkara No. 38/Pdt.G/2023/PN.Btg, berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Pihak Turut Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan dari Pihak Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan dari Pihak Penggugat I dan II tidak dapat diterima.
- Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul pada pihak Penggugat.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono).

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat serta Turut Tergugat II telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi berupa Surat Teguran dari Kuasa Penggugat tanggal 14 September 2023, yang selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi berupa Salinan Putusan Perkara No.2/Pdt.G/2023/PN Btg, yang selanjutnya diberi tanda **P-2**;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-2 tersebut diatas telah diberi meterai cukup kemudian setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam perkara *aquo* tidak mengajukan bukti saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotokopi berupa Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya diberi tanda **T.I,II,III-1**;
2. Fotokopi berupa surat perjanjian tanggal 30 Oktober 2017, yang selanjutnya diberi tanda **T.I,II,III-2**;
3. Fotokopi berupa kwitansi tanggal 30 Oktober 2017, yang selanjutnya diberi tanda **T.I,II,III-3**;
4. Fotokopi berupa Surat Permohonan Peninjauan Kembali (PK) tanggal 21 Februari 2024 terhadap perkara perdata Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg, yang selanjutnya diberi tanda **T.I,II,III-4**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I,II,III-1 sampai dengan bukti T.I,II,III-4 tersebut diatas telah diberi meterai cukup kemudian setelah diperiksa dan dicocokkan bukti T.I,II,III-1 sampai dengan bukti T.I,II,III-3 merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti T.I,II,III-4 merupakan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Amat Arifin**;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pengugat dan Para Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Turut Tergugat I saksi tidak kenal dan dengan Turut Tergugat II saksi hanya mengetahui saja;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa dalam perkara ini dimana jarak antara rumah tinggal saksi dengan obyek sengketa sekitar 100 meter;
- Bahwa saksi tinggal di rumah saksi tersebut sudah sejak saksi lahir;
- Bahwa saksi sebagai Ketua Pemuda dilingkungan tempat tinggal saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya tanah tersebut milik ibu Sukemi yang merupakan orang tua dari bapak Sahono;
- Bahwa sepengetahuan saksi ibu Sukemi mempunyai anak kandung 8 (delapan) orang yang salah satunya adalah bapak Sahono;
- Bahwa bapak Sahono merupakan suami dari ibu Hamidah (Tergugat I) dan pak Sahono saat ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi dahulu tanah tersebut awalnya ada bangunan gudang milik ibu Sukemi, selanjutnya tempat tersebut dihibahkan kepada bapak Sahono dan digunakan usaha yang dikelola adiknya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya dikontrakkan untuk usaha warnet dan setelah itu dikontrak untuk dealer sepeda motor Bahana dan terakhir dikontrak oleh Bpk.Subandi (Penggugat I);

- Bahwa Para Penggugat mengontrak ditempat obyek perkara tersebut sudah cukup lama yaitu sekitar tahun 2016 dan hingga sekarang masih ditempati oleh Para Penggugat;
- Bahwa tempat tersebut oleh Para Penggugat digunakan tempat usaha counter HP dan Laundry;
- Bahwa luas dari obyek perkara tersebut sepengetahuan saksi sekitar 61 (enam puluh satu) meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau obyek perkara tersebut telah dijual oleh pak Sahono kepada Para Penggugat;
- Bahwa jauh sebelum Penggugat I tinggal dan kontrak ditempat tersebut, saksi sudah lebih dulu tinggal diwilayah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui jika antara Penggugat I dan Sahono ada masalah bisnis atau hutang piutang;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai status obyek perkara tersebut apakah sudah bersertipikat atau belum;
- Bahwa setahu saksi perkara ini mengenai sengketa antara ahli waris alm. Sahono dan Para Penggugat perihal tempat yang tempati oleh Para Penggugat;
- Bahwa yang menguasai obyek perkara tersebut saat ini yaitu Para Penggugat;
- Bahwa seingat saksi bangunan obyek perkara tersebut pernah direnovasi oleh Penggugat I;
- Bahwa saat Para Penggugat mengontrak, obyek perkara tersebut sudah milik pak Sahono;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui mengenai perjanjian kontrak antara pak Sahono dan Penggugat I.

2. Saksi **Bandriyono**;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pengugat dan Para Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Turut Tergugat I saksi tidak kenal dan dengan Turut Tergugat II saksi hanya mengetahui saja;
- Bahwa saksi merupakan pensiunan kepala kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi ketahui tentang perkara ini adalah sengketa tanah milik ibu Hamidah (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi menjadi Kepala Kelurahan Karangasem Utara sejak tahun 2016 sampai tahun 2020;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa tersebut sudah bersertipikat atas nama bapak Sahono;
- Bahwa saat saksi menjadi Kepala Kelurahan Karangasem Utara tanah obyek sengketa tersebut sudah bersertipikat atas nama pak Sahono;
- Bahwa biasanya jika ada transaksi jual beli tanah yang sudah bersertipikat saksi akan mengarahkan langsung ke Notaris;
- Bahwa obyek sengketa pada saat saksi menjadi Kepala Kelurahan Karangasem Utara berbentuk rumah tinggal;
- Bahwa saat saksi menjadi Kepala Kelurahan Karangasem Utara setahu saksi yang menempati obyek sengketa adalah pak Sahono;
- Bahwa saksi hampir tiap hari lewat di jalan depan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saat ini obyek sengketa tersebut digunakan untuk tempat usaha;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menempati obyek sengketa tersebut karena tidak ada laporan siapa yang menempati tempat tersebut namun setelah ada sengketa yang pertama tersebut saksi baru mengetahui jika yang menempati adalah Para Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik pak Sahono;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kabar bahwa tanah tersebut sudah dijual oleh pak Sahono kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar antara pak Sahono dan Penggugat I pernah ada hutang piutang;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pak Sahono meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa obyek sengketa tersebut dikontrakkan;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Karangasem Utara tidak pernah ada masalah antara pak Sahono dan Penggugat I hingga diselesaikan di Kelurahan;
- Bahwa saksi sebelumnya pernah menjadi saksi dalam perkara yang sama dipersidangan;

3. Saksi Supriyanto;

Halaman 20 dari 38 halaman. Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg.

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 tidak kenal dengan Para Pengugat namun saksi kenal dengan Para Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Turut Tergugat I saksi tidak kenal dan dengan Turut Tergugat II saksi hanya mengetahui saja;
- Bahwa saksi sebagai orang yang pernah disuruh Ibu Hamidah (Tergugat I) untuk mengurus proses turun waris di BPN dari alm. Sahono kepada Ahli Warisnya dengan obyek tanah dan bangunan yang terletak di Karangasem Utara yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa berkaitan dengan pengurusan turun waris tersebut saksi selanjutnya melihat sertifikat obyek tersebut, menyiapkan syarat-syaratnya lalu menyiapkan data yang lain melalui Notaris Wawan Darma Septiawan selanjutnya saksi daftarkan ke BPN dan diterima lalu ada perintah bayar biaya turun waris oleh BPN;
- Bahwa pada saat saksi cek ke BPN menemui Kepala Seksi ternyata proses tersebut belum selesai karena ada kendala selanjutnya saksi menemui ibu Kepala BPN dan mendapat penjelasan bahwa untuk sementara proses turun waris dihentikan karena adanya Putusan Pengadilan Negeri Batang dalam obyek tersebut dan Kepala BPN sampaikan akan berkoordinasi dulu dengan Pengadilan Negeri Batang perihal tersebut;
- Bahwa kepala BPN menyampaikan bahwa dalam kwitansi jual beli tersebut tidak menyebut obyek yang jelas;
- Bahwa menurut saksi sebagai jasa freelance yang terbiasa mengurus ke BPN seharusnya apabila ada kwitansi jual beli tanah maka harus ditulis lengkap mengenai obyeknya yang jelas seperti nomor sertifikat dan letaknya dalam kwitansi jual beli tersebut;
- Bahwa biasanya dalam proses turun waris yaitu selesai dalam jangka 14 (empat belas) hari jika tidak ada permasalahan;
- Bahwa saksi mengetahui letak obyek sengketa tersebut yaitu di wilayah Karangasem Utara;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca Putusan Pengadilan Negeri Batang tentang sengketa obyek tersebut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah pula mengajukan Ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

4. Ahli Zaenal Arifin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Para Pengugat dan Para Tergugat serta tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan dengan Turut Tergugat II Ahli hanya mengetahui saja;
- Bahwa Ahli sudah pernah diminta pendapat sebagai Ahli 1 (satu) kali di Pengadilan Negeri Pekalongan;
- Bahwa Ahli pernah mengikuti beberapa pelatihan diantaranya yang berkaitan mengenai kenotariatan, pengadaan barang dan lainnya;
- Bahwa Ahli mengampu mata kuliah diantaranya Hukum Agraria, Hukum Administrasi, Hukum Perjanjian Pemborongan, Hukum Bisnis, Hukum Kekayaan Intelektual, Hukum Persaingan Usaha, Hukum Infestasi dan Pasar Modal, Hukum Lelang, Hukum Pemilu dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis;
- Bahwa Perjanjian adalah kesepakatan yang mengikat antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh mereka;
- Bahwa syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 BW / KUHPerdara adalah sepakat, cakap, Obyek tertentu dan suatu sebab yang halal;
- Bahwa apabila suatu perjanjian tidak menyebutkan obyek secara rinci maka sesuai pasal 1320 KUHPerdara bisa Batal Demi Hukum dan perjanjian kembali seperti semula sebagaimana Pasal 1265 KUHPerdara;
- Bahwa menurut Ahli bukti T2 dan T3 berkaitan dengan perjanjian bawah tangan dimana obyek yang tidak jelas mengenai letak tanah dan pihak ke-1 selaku penjual sudah meninggal dunia perlu pemeriksaan lebih lanjut melalui Laboratorium Forensik apakah penjual benar tanda tangan pada jual beli tersebut sehingga perjanjian bawah tangan dimana obyek yang tidak jelas perjanjian tersebut bisa batal demi hukum;
- Bahwa menurut pendapat Ahli terkait bukti jual beli tersebut ada yang kurang, karena perjanjian tidak terperinci dan lengkap, sebab suatu perjanjian dibawah tangan tidak bisa bercerita seperti Akta Otentik;
- Bahwa berdasarkan Undang-undang pokok Agraria yang dimaksud Azas Tunai adalah Penyerahan dengan pemberian Pembayaran pada saat yang sama, apa yang dibayarkan harus sesuai dengan yang diperjual belikan atau disepakati dan perjanjian harus dibuat transparan atau terbuka;
- Bahwa sesuai PP 24 tahun 1997 Jual beli tanah harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Halaman 22 dari 38 halaman. Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg.

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 Akta Otentik adalah Akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang sebagaimana diatur undang-undang dan akta otentik merupakan akta yang mempunyai kekuatan tertinggi, sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat para pihak atau bukan dibuat Pejabat yang berwenang;
- Bahwa Azas keseimbangan adalah para pihak setara tidak ada yang paling tinggi atau rendah;
- Bahwa menurut Ahli apabila permasalahan jual beli diawali dengan hutang piutang dimana penjual hutang kepada pembeli maka jika penjual meninggal dunia dan jaminan yang diberikan kepada pembeli adalah sertipikat lain bukan yang merupakan obyek sengketa maka perjanjian batal demi hukum dan kembali sebagaimana Pasal 1265 KUHPerdata yaitu kepada keadaan semula;
- Bahwa syarat sah nya perjanjian tetap berlaku pada jual beli bawah tangan;
- Bahwa menurut Ahli perjanjian bawah tangan tetap wajib mencantumkan obyek secara lengkap;
- Bahwa ketika ada perjanjian jual beli dan sudah ada penyelesaian pembayaran dan penyerahan obyek, tinggal balik nama sertipikat dan pemilik meninggal dunia maka bisa dilanjutkan bila ada persetujuan ahli waris;
- Bahwa menurut Ahli apabila telah terjadi jual beli dari tanah waris maka semua ahli waris harus tanda tangan, apabila para ahli waris tidak mau tanda tangan maka dapat dilakukan mediasi jika tidak ada kesepakatan dalam mediasi ahli waris mengajukan gugatan minta pembatalan ke Pengadilan;
- Bahwa jual beli tanah secara eksplisit diatur dalam Undang-undang pokok Agraria pasal 5 yang mengatur tentang hukum tanah nasional merupakan hukum adat;
- Bahwa jual beli dalam KUHPerdata dan jual beli dalam hukum adat merupakan saling berdampingan;
- Bahwa jual beli tanah didepan PPAT merupakan hal yang mutlak untuk pendaftaran tanah karena berisi data lengkap tentang batas-batas tanah untuk kepastian hukum para pihak;
- Bahwa menurut Ahli perjanjian secara lisan termasuk kebebasan berkontrak tetapi tidak boleh bertentangan sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata;

Halaman 23 dari 38 halaman. **Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg.**

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 apabila dalam peristiwa hukum dilakukan suatu perjanjian lisan dibuatkan akta tertulis dibawah tangan namun tidak ditunjuk obyek tetapi dijelaskan lokasinya menurut Ahli hal tersebut sah sepanjang buktinya kuat;
- Bahwa perjanjian dibawah tangan tidak bisa sempurna sebagaimana akta otentik, terlebih bila tidak ada saksi maka bisa di degradasi namun apabila perjanjiannya diakui maka perjanjian sah bila memang tidak ada sengketa;
- Bahwa menurut Ahli jika salah satu ingkar pada perjanjian maka upaya yang dilakukan adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam perkara *aquo* tidak mengajukan bukti, baik bukti surat maupun bukti saksi oleh karena Turut Tergugat I tidak hadir dalam tahap pembuktian dipersidangan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotokopi berupa buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 Kelurahan Karangasem Utara, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, yang selanjutnya diberi tanda **TT.II-1**;
2. Fotokopi berupa Surat Ukur Nomor.02626/KARANGASEM UTARA/2015, yang selanjutnya diberi tanda **TT.II-2**;
3. Fotokopi berupa 1 (satu) bendel Warkah Peralihan Hak Pewarisan tanggal 31/08/2023 dengan nomor berkas 165725384/2023, yang selanjutnya diberi tanda **TT.II-3**;
4. Fotokopi berupa 1 (satu) bendel surat permohonan untuk tidak melakukan Peralihan Hak, yang selanjutnya diberi tanda **TT.II-4**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TT.II-1 sampai dengan bukti TT.II-4 tersebut diatas telah diberi meterai cukup kemudian setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan bukti saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 2 Februari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa pihak para Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Eksepsi *Nebis In Idem*

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Perkara *aquo* sebagaimana jawabannya telah mengajukan eksepsi yaitu mengenai eksepsi *nebis in idem* yang pada pokoknya mendalilkan jika dalam perkara *aquo* yaitu perkara Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg baik subjek maupun objek gugatannya sama dengan perkara sebelumnya yaitu perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg dan telah pula berkekuatan hukum tetap oleh karenanya gugatan *aquo* sudah termasuk pada kategori *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Para Penggugat telah menanggapi mengenai eksepsi *nebis in idem* Para Tergugat tersebut diatas yang pada pokoknya menyatakan jika dalil Para Tergugat tersebut adalah merupakan dalil yang keliru sebab selain Subyeknya berbeda, Substansi pokok perkaranya juga berbeda dimana dalam perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg Substansinya mengenai sengketa Jual beli sedangkan perkara Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg Substansinya mengenai Gugatan Penyerahan Sertifikat Hak Milik No 02439 / Karangasem Utara a.n Sahono dengan Tergugat Hamidah Dkk sebagai Para Tergugat, Wawan Darma Septiawan, SH., M.Kn. Notaris / PPAT sebagai Turut Tergugat I dan Kantor Pertanahan Kabupaten Batang sebagai Turut Tergugat II, sehingga dengan demikian maka Gugatan Para Penggugat bukanlah *nebis in idem*, oleh karenanya maka eksepsi Para Tergugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat yaitu mengenai eksepsi *nebis in idem* sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Asas *ne bis in idem* merupakan dasar hukum yang melarang seseorang dituntut untuk kedua kalinya atas suatu perbuatan (peristiwa) yang baginya telah diputus oleh Hakim. Dalam perkara perdata, asas *ne bis in idem* ini terkandung dalam Pasal 1917



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata, yang menentukan bahwa kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya, dan dalam ayat (2) pasal tersebut ditentukan bahwa untuk dapat memajukan kekuatan itu, diperlukan bahwa soal yang dituntut adalah sama yaitu tuntutan tersebut didasarkan atas alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama dan juga di dalam hubungan yang sama;

Menimbang bahwa Secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan *nebis in idem* bilamana:

- a. Apa yang digugat / diperkarakan sudah pernah diperkarakan;
- b. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan. Dengan demikian putusan tersebut sudah *litis finiri oportet*. Kalau putusannya masih bersifat negatif, tidak mengakibatkan *nebis in idem*;
- c. Objek, Subjek dan Materi pokok yang sama.

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil eksepsi Para Tergugat terkait dengan *ne bis in idem* yaitu merujuk pada putusan dengan Register Perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN.Btg tanggal 25 Juli 2023, putusan mana tidak diajukan upaya hukum banding dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati putusan Pengadilan Negeri Batang dengan Register Perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 dikaitkan dengan perkara *aquo* Majelis Hakim berpendapat meskipun yang disengketakan para pihak merupakan objek / tanah sengketa yang sama dan subjeknya relatif sama namun terdapat penambahan beberapa subyek, yang mana dalam perkara *aquo* yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat intinya adalah agar Para Tergugat melakukan suatu perbuatan yaitu perbuatan terkait penyerahan SHM No 02439 / Karangsem utara luas \pm 61 M2 tercatat atas nama Sahono dari Para Tergugat kepada Penggugat I dan Penggugat II serta perbuatan terkait penandatanganan Akta Jual beli / proses balik nama di hadapan PPAT terhadap Sertipikat Hak Milik SHM No 02439 / Karangsem utara luas \pm 61 M2 yang semula terdaftar atas nama Sahono agar beralih menjadi atas nama Penggugat I dan Penggugat II, sedangkan dalam putusan terdahulu yaitu putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 yang dipermasalahkan pada pokoknya adalah mengenai kepemilikan yaitu pada pokoknya agar dinyatakan Sertipikat Hak Milik SHM No 02439 / Karangsem utara adalah milik Hamidah Binti Nursalim, Apriani Binti Sahono, Radika Apriliana Binti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sahono dan Nurri Azmi Alwanda Binti Sahono (Para Penggugat dalam perkara terdahulu), sehingga Majelis Hakim berpendapat terdapat adanya perbedaan terkait dengan pokok permasalahan antara perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 dengan perkara *aquo* sehingga perkara terdahulu dan perkara *aquo* bukanlah merupakan materi yang sama dengan demikian Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak melekat asas *nebis in idem* maka terhadap eksepsi para Tergugat mengenai *ne bis in idem* haruslah ditolak;

Eksepsi Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam Perkara *aquo* sebagaimana jawabannya telah mengajukan eksepsi namun demikian setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati eksepsi tersebut ternyata eksepsi tersebut bukanlah merupakan ruang lingkup dari eksepsi namun telah masuk dalam pokok perkara maka akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi tersebut harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah menuntut agar Para Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangsem utara luas $\pm 61 \text{ M}^2$ (enam puluh satu meter persegi) tercatat atas nama Sahono yang terletak di kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang untuk menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II dan menghukum Para Tergugat untuk menandatangani Akta Jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02439 tersebut guna peralihan hak atas tanah yang semula terdaftar atas nama Sahono beralih ke atas nama Penggugat I dan Penggugat II dihadapan PPAT di Wilayah Kabupaten Batang sebagaimana jual beli tanah terhadap obyek sengketa tersebut yang telah dinyatakan sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 dan sudah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat karena jual beli obyek sengketa tersebut tidak memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku (UUPA) yaitu jual beli sebagaimana yang diatur dalam hukum nasional yaitu hukum adat khususnya asas tunai dan terang serta perjanjian jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tersebut tidak menyebutkan secara jelas dan terang, tentang objek jual belinya dan tidak ada juga saksi-saksi yang menyaksikan dan membubuhkan tanda tangannya dalam perjanjian tersebut;

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

Bahwa dahulu Para Pihak merupakan pihak dalam perkara nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023, dimana Para Penggugat dalam perkara *aquo* dahulu sebagai pihak Para Tergugat sedangkan Para Tergugat dalam perkara *aquo* dahulu sebagai pihak Para Penggugat, dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

- Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi dari para Tergugat seluruhnya;
- Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan dari para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan dari para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 November 2016 dan Surat Perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menolak gugatan dari 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 perkara yang ditetapkan sebesar Rp.1.096.000 (satu juta sembilan puluh enam ribu rupiah);

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Batang No 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) karena tidak dilakukan upaya hukum banding;

Bahwa objek perkara dalam perkara *aquo* adalah tanah sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dari apa yang di kemukakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat maka dapat di tarik kesimpulan yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah benar Para Penggugat merupakan pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Batang Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023? dan selanjutnya apakah benar Para Tergugat sebagai ahli waris Almarhum Sahono tidak mempunyai itikad untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02439 tersebut kepada Para Penggugat untuk dapat diproses balik nama terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut dari atas nama Sahono sebagai penjual ke atas nama Para Penggugat sebagai pembeli?

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 163 HIR *"barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut"*. ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya, dengan demikian menurut ketentuan tersebut, Penggugat harus membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat dan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut dan hal ini di lakukan agar beban pembuktian menjadi adil bagi Para Pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu mengenai petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam SHM No 02439 / Karangsem utara luas ± 61 M2 tercatat atas nama Sahono terletak di kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang dengan batas – batas

Sebelah Utara : Sahlan;
Sebelah Timur : Saluran / Jl Yos Sudarso;
Sebelah Selatan : Jalan / Saluran;
Sebelah Barat : Sahuri;

Halaman 29 dari 38 halaman. Putusan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Btg_

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

maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa falsafah suatu putusan pengadilan adalah ketetapan bahwa suatu perkara atau sengketa telah diperiksa dan diadili serta diputus dengan benar dan telah (dapat) diselesaikan yang bersifat mengakhiri suatu sengketa antara para pihak sehingga akan menciptakan suatu kepastian hukum. Pada dasarnya, putusan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang di dalamnya mengandung amar *condemnatoir* yang berarti amar penghukuman untuk melakukan sesuatu. Amar *condemnatoir* ini dapat berwujud dalam berbagai bentuk, misalnya menghukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, menghukum untuk membongkar sesuatu, mengosongkan sesuatu, membayar sejumlah uang, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa Putusan dalam perkara *contentiosa* yang hanya memuat amar *declaratoir* ataupun amar yang bersifat positif tanpa adanya amar *condemnatoir* maka tidak dapat dieksekusi atau *non executable*. Bila ada permohonan eksekusi atas putusan demikian lalu apakah tertutup jalan bagi para pihak untuk mengajukan eksekusi? maka Majelis Hakim berpendapat terhadap keadaan demikian maka demi memenuhi selain daripada suatu asas kepastian hukum tetapi juga asas keadilan dan kemanfaatan, maka untuk menjadikan putusan *declaratoir* ataupun putusan yang bersifat positif tersebut dapat dieksekusi maka harus ditempuh upaya hukum melalui mengajukan gugatan baru sebagai kepanjangan dari putusan terdahulu agar putusan terdahulu tersebut dilaksanakan oleh pihak yang kalah dengan amar atau dikum penghukuman tertentu namun dalam konteks ini hanyalah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga Majelis Hakim tidak diperbolehkan menilai dan memeriksa materi isi putusan terdahulu dengan demikian pertimbangan hukum dan amarnya harus diartikan sebagai suatu keadaan yang final dan tetap (*final and steady*), oleh karenanya maka tertutup segala upaya untuk mengoreksi materi pertimbangan hukum putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dikaitkan dengan perkara *aquo* setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta replik dan dupik ternyata terhadap perkara *aquo* pernah diajukan dan telah diputus berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Batang dengan Register Perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 dan sudah berkekuatan hukum tetap (*vide bukti P-2*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan terdahulu yaitu putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 (*vide* bukti P-2) tersebut diatas telah nyata dalam amarnya bersifat positif yaitu yang pada pokoknya dalam Konvensi telah menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, sebaliknya dalam perkara Rekonvensi telah mengabulkan gugatan dari para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk sebagian yang artinya dalam perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 pihak Para Penggugat yang dikalahkan (pihak Para Tergugat dalam perkara *aquo*) namun walaupun putusan tersebut bersifat positif tetapi tidak mengandung amar yang bersifat *condemnatoir* maka putusan tersebut merupakan putusan yang *non executable*, maka fungsi Majelis Hakim dalam perkara *aquo* dalam hal ini hanyalah akan menilai apakah putusan yang bersifat positif tersebut dapat dieksekusi atau tidak berdasarkan penilaian yang dilakukan dengan meneliti apakah amar atau diktum tersebut dapat dikaitkan dengan eksekusi dengan meneliti keterhubungan antara pertimbangan hukum, objek perkara dan eksekusi itu sendiri, sehingga Majelis Hakim dalam perkara ini tidak akan memeriksa kembali hal-hal yang telah dipertimbangkan dan diputus serta telah berkekuatan hukum tetap namun Majelis Hakim hanya akan menegaskan / mengukuhkan kembali terhadap apa yang telah dipertimbangkan dalam putusan terdahulu yaitu putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023;

Menimbang, bahwa suatu putusan memiliki beberapa bagian, di antaranya bagian pertimbangan hukum atau dikenal dengan konsideran dan bagian amar putusan, yang mana amar putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum Majelis Hakim. Pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan hukum berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari Majelis Hakim sehingga pertimbangan hukum menjadi penentu dalam menyatakan amar pada putusan, oleh karenanya dalam menilai suatu putusan harus berdasarkan pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 (*vide* bukti P-2) telah dipertimbangkan secara lengkap dan seksama yang pada pokoknya telah mempertimbangkan jika jual beli berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 24 November 2016 dan Surat Perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mana obyeknya adalah tanah yang terdaftar pada Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang, sehingga tindakan Para Penggugat dalam perkara *aquo* yang menguasai tanah sengketa tersebut dilakukan atas alas hak yang dapat dibenarkan oleh hukum yaitu jual beli. Berdasarkan pertimbangan hukum dalam perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 tersebut maka telah terjadi adanya peralihan hak dari atas nama Sahono kepada Subandi dan Yani Oktafiani (selaku Para Tergugat pada putusan terdahulu / selaku Para Penggugat dalam perkara *aquo*) , dengan demikian harus dimaknai jika Para Penggugat dalam perkara *aquo* adalah pemilik dari obyek sengketa yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas oleh karena Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 24 November 2016 dan Surat Perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017 telah dinyatakan sah maka tanah yang terdaftar pada Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang telah menjadi milik Para Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat petitum ke-2 (dua) Para Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-3 (tiga) gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai SHM No. 02439 dan berusaha untuk melakukan balik nama dari nama Sahono ke nama Para Tergugat dengan dasar Turun Waris, melalui Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II) merupakan Perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dalam petitum ke-2 (dua) tersebut diatas oleh karena obyek sengketa yang terdaftar pada Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang telah menjadi milik Para Penggugat maka segala perbuatan penguasaan tanpa didasari alas hak yang sah atau perbuatan apapun itu dalam upaya-upaya mengalihkan baik dalam proses jual-beli, turun waris, hibah atau apapun itu bentuknya yang dapat menjadikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa tersebut beralih kepada orang lain adalah suatu perbuatan yang dapat merugikan pemiliknya yaitu Para Penggugat, sehingga perbuatan Para Tergugat yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 dan berusaha untuk melakukan balik nama dari nama Sahono ke nama Para Tergugat dengan dasar Turun Waris, melalui Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II) merupakan Perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berpendapat petitum ke-3 (tiga) Para Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-4 (empat) gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan agar menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangsem utara luas ± 61 M² tercatat atas nama Sahono kepada Penggugat I dan Penggugat II, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dalam petitum ke-2 (dua) tersebut diatas oleh karena obyek sengketa yang terdaftar pada Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang telah menjadi milik Para Penggugat maka konsekuensi hukumnya segala legalitas yang sah terhadap kepemilikan obyek sengketa tersebut dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara harus berada ditangan pemiliknya yang sah, dengan demikian oleh karena saat ini legalitas berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara tersebut tidak berada pada Para Penggugat maka Majelis Hakim perlu untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono kepada Penggugat I dan Penggugat II. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat petitum ke-4 (empat) Para Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-5 (lima) dan petitum ke-6 (enam) saling berkaitan erat maka akan dipertimbangkan secara bersamaan yaitu yang pada pokoknya menyatakan menghukum Para Tergugat untuk menandatangani Akta Jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam SHM No 02439 / Karangsem utara luas ± 61 M² tercatat atas nama Sahono guna peralihan hak atas tanah ke atas nama Penggugat I dan Penggugat II dihadapan PPAT di Wilayah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Batang dan memerintahkan Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Batang) untuk melakukan Peralihan Hak atau balik nama atas SHM No 02439 dari atas nama Sahono menjadi atas nama Penggugat I dan Penggugat II, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan pada petitum ke-2 (dua) diatas yang mana pertimbangan tersebut didasari dari pertimbangan putusan nomor 2/Pdt.G/2023/PN Btg tanggal 25 Juli 2023 yang pada pokoknya telah dipertimbangkan jika Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 24 November 2016 dan Surat Perjanjian tertanggal 30 Oktober 2017 telah dinyatakan sah maka tanah yang terdaftar pada Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang telah menjadi milik Para Penggugat, oleh karenanya dengan memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 607 K/Sip/1983 yang kaedah hukumnya menyebutkan *perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dengan demikian kedua pihak harus menyelesaikan surat jual beli dan balik nama tanahnya pada instansi agraria setempat*, berdasarkan hal tersebut maka Para Tergugat haruslah bersama-sama dengan Para Penggugat menyelesaikan terkait peralihan / balik nama tanah tersebut ke Pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT atau Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II) atau Pejabat lainnya yang terkait untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak / balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang yang semula terdaftar atas nama Sahono agar beralih menjadi atas nama Para Penggugat;

Menimbang, bahwa namun demikian apabila ternyata pihak Para Tergugat terindikasi tidak beritikad untuk menyelesaikan jual beli dan proses balik nama tanah tersebut ke atas nama Para Penggugat sehingga Para Penggugat kesulitan untuk membalik nama pada sertifikat tanah yang telah dibelinya secara sah, maka Majelis Hakim berpendapat agar putusan dapat bersifat mengakhiri suatu sengketa antara para pihak maka layak dan adil apabila Para Tergugat tidak beritikad untuk menyelesaikan terkait peralihan / balik nama tanah tersebut ke Pejabat yang berwenang sebagaimana tersebut diatas maka dengan tanpa hadirnya Para Tergugat putusan perkara ini dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bell yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap tanah objek sengketa yang terdapat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangasem Utara, dengan luas 61 M² (enam puluh satu meter persegi) atas nama Sahono yang terletak di Kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II) yaitu yang semula terdaftar atas nama Sahono beralih menjadi atas nama Para Penggugat, berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) gugatan Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-7 (tujuh) gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan kerugian materiil dan imateriil yang dimohonkan Para Penggugat dalam dalil gugatannya yaitu kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) atas biaya yang dikeluarkan untuk transport, akomodasi dan biaya advokasi dalam mengurus perkara ini, dan kerugian imateriil yaitu rasa malu, cemas dan tertekan secara psikologis yang luar biasa karena Para Tergugat menyampaikan ke Para tetangga dan aparat pemerintah desa, kalau Pengugat I dan Penggugat II dikatakan sebagai pihak penyewa rumah yang dzolim dan ingin memiliki tanah dan bangunan rumah tersebut dan apabila dinilai dengan uang kerugian immaterial tersebut kurang lebih sebesar Rp500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah), maka Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selama persidangan dalam perkara *aquo* Para Penggugat tidak pernah membuktikan adanya kerugian materiil yang didalilkan demikian pula mengenai kerugian imateriil yang diderita Para Penggugat diperhitungkan secara tidak relevan maka Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Yurisprudensi MARI No.550/Sip/1979 yang kaedah hukumnya menyatakan "*bahwa tanpa ada perincian yang jelas dan bukti-bukti yang konkret tentang adanya kerugian yang diderita maka tuntutan ganti rugi tersebut tidak dapat dikabulkan*", dengan demikian petitum ke-7 (tujuh) gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian, maka beralasan apabila terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

DALAM EKSEPSI.

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No 02439 / Karangsem utara luas $\pm 61 \text{ M}^2$ (enam puluh satu meter persegi) tercatat atas nama Sahono terletak di kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang dengan batas – batas:
Sebelah Utara : Sahlan;
Sebelah Timur : Saluran / Jl Yos Sudarso;
Sebelah Selatan : Jalan / Saluran;
Sebelah Barat : Sahuri;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 02439 dan berusaha untuk melakukan balik nama dari Nama Sahono ke nama Para Tergugat dengan dasar Turun Waris, melalui Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II) merupakan Perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milk Nomor 02439 / Karangsem utara luas $\pm 61 \text{ M}^2$ (enam puluh satu meter persegi) yang tercatat atas nama Sahono kepada Penggugat I dan Penggugat II;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menandatangani Akta Jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangsem utara luas $\pm 61 \text{ M}^2$ (enam puluh satu meter persegi) tercatat atas nama Sahono guna peralihan hak atas tanah ke atas nama Penggugat I dan Penggugat II dihadapan PPAT di Wilayah Kabupaten Batang;
6. Memerintahkan Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Batang) untuk melakukan Peralihan Hak atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik No 02439 dari atas nama Sahono menjadi atas nama Penggugat I dan Penggugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menetapkan secara hukum apabila Para Tergugat tidak beritikad untuk menyelesaikan terkait peralihan / balik nama obyek sengketa tanah tersebut ke Pejabat yang berwenang sebagaimana tersebut diatas maka dengan tanpa hadirnya Para Tergugat putusan perkara ini dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap tanah objek sengketa yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 02439 / Karangsem utara luas $\pm 61 \text{ M}^2$ (enam puluh satu meter persegi) yang tercatat atas nama Sahono terletak di kelurahan Karangasem Utara Kecamatan Batang Kabupaten Batang dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum pada amar nomor 2 (dua) diatas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat II) yaitu yang semula atas nama Sahono beralih menjadi atas nama Penggugat I dan Penggugat II dan memerintahkan secara hukum kepada Para Penggugat untuk menghadap kepada Turut Tergugat II untuk melakukan proses balik nama agar terhadap sertifikat tersebut yang semula atas nama Sahono beralih menjadi atas nama Penggugat I dan Penggugat II;
8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.173.000.00 (satu juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang, pada hari Senin, tanggal 1 April 2024, oleh kami, **Harry Suryawan, S.H., M. Kn.**, sebagai Hakim Ketua, **Dr. Dirgha Zaki Azizul, S.H., M.H.** dan **Kristiana Ratna Sari Dewi, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Gatot Purnomo, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal **18 April 2024**.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Dr. Dirgha Zaki Azizul, S.H., M.H.

Harry Suryawan, S.H., M. Kn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kristiana Ratna Sari Dewi, S.H.

Panitera Pengganti,

Gatot Purnomo, S.H.

<u>Perincian Biaya</u>	:	
Biaya Pendaftaran	-----	Rp30.000.00
Biaya Proses	-----	Rp75.000.00
Biaya Panggilan	-----	Rp168.000.00
Biaya PNBP	-----	Rp80.000.00
Biaya Pemeriksaan Setempat	-----	Rp800.000.00
Biaya Redaksi	-----	Rp10.000.00
<u>Biaya Materai</u>	-----	<u>Rp10.000.00</u>
Jumlah	-----	Rp1.173.000.00

(satu juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)