



PUTUSAN

Nomor: 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkaranya :

1. N a m a : SITI MUSYAROFAH

Tempat/tanggal Lahir : Sukoharjo/2 Pebruari 1971

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Ngruki Rt.02/16, Kel Cemani, Kec Grogol, Kab. Sukoharjo

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGGUGAT I.**

2. N a m a : SITI ZULAIKAH

Tempat/Tanggal Lahir : Sukoharjo/24 Nopember 1972

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Mantung Rt.04/05, Kel Sanggrahan, Kec Grogol, Kab. Sukoharjo

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGGUGAT II.**

Yang secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**, dan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JOKO SUTIKNO, S.H., M.H., ABDUL KHALIM, S.H., dan FAUZI INDRA WIBAWA, S.H.**, Ketiganya adalah Advokat - Konsultan Hukum pada Kantor Advokat JOKO.S & REKAN yang beralamat Komplek Citra Mart Jln. Jatinom, Ds Jagalan, Kec. Jatinom, Kab. Klaten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2020;

M E L A W A N

1. N a m a : SAODAH

Tempat/Tanggal Lahir : Sukoharjo/31-12-1953

Pekerjaan : Buruh Harian Lepas

Alamat : Mantung Rt. 04, RW. 05, Kel. Sanggrahan, Kec Grogol, Kab Sukoharjo

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT I.**

2. N a m a : SRI WULANDARI

Tempat/Tanggal Lahir : Sukoharjo/02-06-1979

Pekerjaan : Karyawan Swasta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Mantung Rt. 04, RW. 05, Kel. Sanggrahan, Kec Grogol,
Kab Sukoharjo

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT II.**

Yang dalam hal ini **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** memberikan kuasa kepada **EFI LATIFAH, S.H.**, Advokat - Konsultan Hukum yang beralamat di Girimulyo Blok A Gang 8 Rt 02 Rw 06, Gergunung, Kec. Klaten Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2021;

3. N a m a : **YUNianto**

Tempat/Tanggal Lahir : Klaten/11-08-1981

Pekerjaan : Pedagang

Alamat : Dk. Bendungan Rt.010/003, Ds. Gunting, Kec Wonosari,
Kab Klaten

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT III.**

4. N a m a : **NUR RAHAYU**

Tempat/Tanggal Lahir : Klaten/08-12-1984

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Dk. Bendungan Rt.010/003, Ds. Gunting, Kec Wonosari,
Kab Klaten

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT IV.**

Selanjutnya dalam hal ini, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, secara berurutan mohon disebut sebagai **PARA TERGUGAT;**

5. N a m a : **LILIK WARSITO.S.H., Sp.Not.**

Pekerjaan : Notaris - PPAT

Alamat : Jl. Ceper, Jagah, Ds. Kurung, Kec Ceper, Kab Klaten

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I.**

6. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Alamat Jln. Veteran No. 88 Kec Klaten Utara, Kab Klaten.**

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II.**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **BAMBANG SRI RAHARJO, A.Ptnh, M.H.** Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan; 2. **Sutikno, S.ST.** Jabatan Penata Pertanahan Pertama; 3. **Sapta Giri, S.H.** Jabatan Penata Pertanahan Pertama; 4. **Dhody Prasetya Ajie, SIP., M.Ec., Dev.** Selaku Analis Pengendalian dan Pengelolaan Pertanahan; 5. **Anis**

Halaman 2 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

Mukti Purnowati, S.H. selaku Analis Hukum Pertanahan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SKU-33.10.100.UP.02.03/I/2021 tanggal 25 Januari 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak;

Setelah membaca surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 4 Januari 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 7 Januari 2021 dibawah register No. 2/Pdt.G/2021/PN.Kln, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Bp. **BADRUN** dan **SAODAH** (Tergugat I) adalah suami istri, tercatat dalam kutipan buku nikah No.257/1966, tertanggal 20 September 1966 dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kec Grogol, Kab. Sukoharjo, dalam perkawinan tersebut, melahirkan keturunan berjumlah 3 (Tiga) orang masing-masing :
 - 1). **SITI MUSYAROFAH** (Penggugat I)
 - 2). **SITI ZULAIKAH** (Penggugat II)
 - 3). **SRI WULANDARI** (Tergugat II)
2. Bahwa pada hari Kamis tanggal 12-2-2004, Bp. **BADRUN** meninggal dunia, sebagaimana tercatat dalam surat kematian No.474.3/3/I 04, tanggal 13 Pebruari 2004 meninggalkan ahli waris yaitu :
 - 1). **SAODAH** (Tergugat I) selaku ahli waris janda
 - 2). **SITI MUSYAROFAH** (Penggugat I) selaku ahli waris anak kandung
 - 3). **SITI ZULAIKAH** (Penggugat II) selaku ahli waris anak kandung
 - 4). **SRI WULANDARI** (Tergugat II) selaku ahli waris anak kandung
3. Bahwa selain meninggalkan ahli waris selama dalam perkawinan Bp. **BADRUN** dan **SAODAH** (Tergugat I) juga meninggalkan harta benda yang belum dibagi waris yaitu berupa sebidang tanah sawah tercatat dalam sertifikat hak milik nomor. 1098, luas 3161 m2 terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari Kab. Klaten, atas nama **SAODAH** (Tergugat I) yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:
Sebelah utara : Tanah milik Bpk. Soleh

Halaman 3 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

Sebelah selatan: Jalan

Sebelah barat : Tanah milik Bpk. Soleh

Sebelah timur : Jalan

yang kemudian beralih menjadi atas nama **NUR RAHAYU** (Tergugat IV).

selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai **barang sengketa**.

4. Pada tanggal 10 Agustus 2015, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membuat surat kuasa menjual barang sengketa, sebagaimana tertuang dalam surat kuasa menjual tertanggal 10 Agustus 2015, dalam surat tersebut Tergugat I bertindak selaku pemberi kuasa, Tergugat II bertindak selaku saksi dan tergugat III bertindak selaku penerima kuasa, perbuatan mana dibuat tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan para penggugat selaku ahli waris, sebagaimana ketentuan pasal 833 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : **“Para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak, semua piutang orang yang meninggal”** dibuat secara melawan hukum dan sudah sepantasnya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.
5. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan para penggugat, barang sengketa oleh Tergugat I (**SAODAH**) dan Tergugat II (**SRI WULANDARI**) dijual kepada Tergugat IV (**NUR RAHAYU**) melalui atau dengan perantara Tergugat III (**YUNianto**) tercatat dalam Akta Jual Beli No.171 / 2016, tertanggal 12 Juli 2016, yang dibuat oleh sdr. **LILIK WARSITO.SH.Sp.Not** (Turut Tergugat I) selaku Notaris – PPAT berkedudukan di Klaten sertifikat barang sengketa yang semula atas nama **SAODAH** kemudian beralih menjadi atas nama **NUR RAHAYU** No. Sertifikat hak milik .1098, luas 3.161 m2 terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten, perbuatan mana tanpa melibatkan Penggugat selaku ahli waris.
6. Bahwa berdasarkan dengan uraian diatas, maka para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan penggugat sebagai ahli waris, perbuatan mana dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris sebagaimana ketentuan pasal 833 ayat (1) KUH Perdata yg berbunyi **“Jual beli atas barang milik orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui barang itu milik orang lain”** Maka sudah seharusnya Akta Jual Beli nomor 171/2016, tanggal 12 Juli 2016 yang dibuat oleh **LILIK**

Halaman 4 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

WARSITO.SH.Sp.Not, selaku Notaris-PPAT (Turut Tergugat I) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

7. Bahwa oleh karena saat ini tanah barang sengketa telah diterbitkan sertifikat baru dengan sertifikat hak milik Nomor.1098 atas nama **NUR RAHAYU** (Tergugat III) dengan luas 3.161 m2, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, penerbitannya berdasarkan surat-surat yang dibuat dan dilakukan dengan melawan hukum maka sudah sepantasnya sertifikat tersebut dianggap tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku, memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten untuk memproses kembali menjadi atas nama **SAODAH** (Tergugat I).
8. Bahwa perbuatan para tergugat melakukan jual beli barang sengketa adalah perbuatan melawan hukum, maka secara hukum untuk segala proses jual beli barang sengketa antara Tergugat I (**SAODAH**) dan Tergugat IV (**NUR RAHAYU**) adalah tidak sah dan batal demi hukum.
Dengan demikian segala proses jual beli barang sengketa antara tergugat I (**SAODAH**) dengan tergugat IV (**NUR RAHAYU**) adalah tidak sah, maka cukup alasan hukum kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten (Turut tergugat II) untuk memproses balik nama barang sengketa dari atas nama **NUR RAHAYU** (Tergugat IV) menjadi atas nama semula yaitu **SAODAH** (Tergugat I).
9. Bahwa guna kepentingan para Penggugat, maka sudah sepatutnya para Tergugat untuk menyerahkan sertifikat barang sengketa, menanda tangani surat-surat guna proses balik nama dari **NUR RAHAYU** (Tergugat IV) menjadi atas nama semula yaitu atas nama **SAODAH** (Tergugat I) dan apabila para tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat dan menanda tangani surat-surat, maka dengan berdasar keputusan ini bisa menjadi dasar peralihan hak dari **NUR RAHAYU** (Tergugat IV) kepada **SAODAH** (Tergugat I) atas barang sengketa sebidang tanah sawah dengan sertifikat hak milik nomor 1098, luas 3.161 M2, terletak di Ds. Gunting, Kec Wonosari, Kab. Klaten.
10. Bahwa Berkaitan dengan perihal tersebut, untuk menjamin gugatan penggugat tidak sia-sia, dan agar barang sengketa tidak dialihkan kepada orang lain oleh Tergugat, bahwa kekhawatiran penggugat mana cukup alasan, karena sebelumnya tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnya barang sengketa diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*).
11. Bahwa para tergugat sudah sepatutnya dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 5 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan diatas, para penggugat mohon perkenan Ketua Pengadilan Negeri Klaten, untuk menerima dan memeriksa gugatan ini dan kemudian memutuskan dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR.

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan para tergugat dan turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan para penggugat.
3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa akta jual beli barang sengketa dengan Akta Jual Beli No.171/2016, tertanggal 12 Juli 2016, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan sebagai hukum, sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang sengketa adalah sah dan berharga.
5. Menyatakan sebagai hukum, sertifikat hak milik No.1098, seluas 3.161 m2 atas nama **NUR RAHAYU**, Desa Kingkang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku.
6. Menyatakan sebagai hukum, surat kuasa menjual barang sengketa tertanggal 10 Agustus 2016 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak syah dan batal demi hukum.
7. Menghukum para tergugat untuk menyerahkan sertifikat, menanda tangani segala akta dan surat sebagai syarat proses balik nama sertifikat hak milik nomor.1098 Desa kingkang atas nama **NUR RAHAYU** (Tergugat IV) seluas 3.161 m2 menjadi atas nama **SAODAH** (Tergugat I) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
8. Menyatakan sebagai hukum, bahwa apabila para tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat Hak milik nomor 1098 Desa kingkang, tidak mau menanda tangani surat-surat peralihan hak barang sengketa dari **NUR RAHAYU** (Tergugat IV) kepada **SAODAH** (Tergugat I) maka berdasarkan keputusan ini, dapat menjadi dasar peralihan hak barang sengketa dari **NUR RAHAYU** (Tergugat IV) kepada **SAODAH** (Tergugat I).
9. Memerintahkan Turut tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten) untuk memproses balik nama sertifikat Hak Milik Nomor. 1098 Desa Kingkang, dari atas nama **NUR RAHAYU** (Tergugat IV) menjadi atas nama **SAODAH** (Tergugat I).
10. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 6 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

SUBSIDER

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Penggugat datang menghadap kuasanya **ABDUL KHALIM, S.H.**, dan **FAUZI INDRA WIBAWA, S.H.**, Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya **EFI LATIFAH, S.H.**, Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Turut Tergugat I hadir sendiri sedangkan Turut Tergugat II datang menghadap kuasanya **ANIS MUKTI PURNOWATI, S.H.**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MOHAMMAD WACHID USMAN, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Klaten, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tegas ;
2. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat angka 1, 2, dan 3 adalah benar, sedangkan dalil Posita gugatan penggugat selebihnya adalah tidak benar ;
3. Bahwa dalil posita gugatan angka 4, 5, dan 6 adalah tidak tepat, sedangkan yang tepat adalah sebagai berikut:

Bahwa sejak semula Tergugat I dan Tergugat II tidak bermaksud menjual tanah barang sengketa tanpa sepengetahuan ahli waris lain, karena Tergugat I menyadari jika tanah Barang sengketa tersebut dibeli dari hasil jerih payah Bapak Badrun (suami Tergugat I) sejak sekitar tahun 1993 atau pada waktu suami Tergugat I masih hidup, akan tetapi pada sekitar bulan Juli 2015 Tergugat I dan Tergugat II ditawarkan kerjasama dengan iming-iming keuntungan yang besar oleh Tergugat III yaitu kerjasama menjual tanah Barang sengketa tersebut secara di pecah-pecah (di kavling-kavling), kemudian Tergugat III secara meyakinkan juga menyanggupi

Halaman 7 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

pengurusan segala administrasi dan memasarkan/ menjualkan tanah kavling tersebut.

Selanjutnya pada sekitar awal bulan Agustus 2015 Tergugat III meminta tandatangan surat kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II yang menurut Tergugat III surat tersebut adalah surat Kuasa untuk mengurus proses pemecahan (mengkavling-kavling) tanah barang sengketa serta untuk menawarkan apabila tanah sudah dilakukan pemecahan atau sudah menjadi tanah kavling.

Kemudian pada sekitar bulan Juli 2016 Tergugat I dan Tergugat II diajak pertemuan oleh Tergugat III di warung sate Kambing di daerah Teloyo, Wonosari, Klaten untuk bertemu dengan Turut Tergugat I, di warung sate kambing tersebut Tergugat I dan Tergugat II disuruh oleh tergugat III untuk menandatangani beberapa surat yang dibawa oleh Turut Tergugat I tanpa dijelaskan maupun dibacakan isi surat-surat termaksud, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah orang yang awam tentang hukum, maka keduanya hanya menuruti permintaan Tergugat III termasuk menandatangani surat-surat.

4. Bahwa dalil posita gugatan angka 7, 8, dan 9 adalah tidak tepat, sedangkan yang tepat adalah sebagai berikut :

Bahwa mengenai tanah Barang Sengketa beralih menjadi atas nama Tergugat IV adalah bukan kemauan atau tanpa persetujuan Tergugat I dan Tergugat II, karena sejak awal tidak ada pembicaraan maupun kesepakatan antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual tanah tersebut serta tidak ada membicarakan harga tanah barang sengketa.

5. Bahwa sudah sepatutnya dan sepantasnya, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil dan alasan yang telah diuraikan tersebut di atas untuk selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menerima Jawaban ini selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR

- 1.Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;
- 2.Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Halaman 8 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Yang Terhormat berpendapat lain, Maka mohon

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah menyampaikan jawabannya sebagai berikut:

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Lembaga jual beli tanah pada hakikatnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai (kontan), serta sifatnya sebagai perbuatan yang riil dan terang. Lembaga jual beli tanah menurut UUPA tetap didasarkan pada ketentuan hukum adat yang mengatur segi materilnya (Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 204). Sehingga jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian yang menciptakan kewajiban untuk menyerahkan sebagaimana sifat perjanjian *obligatoir* menurut KUH Perdata (Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 77).

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah bersifat tunai (kontan), artinya harga yang telah disetujui dibayar penuh bersamaan (serentak) dengan penyerahan objek jual beli tersebut. Jual beli tanah adalah menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai (kontan), tanpa hak menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku untuk selamanya (Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa dan Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, hlm. 32).

Akibat hukum dari sifat tunai (kontan) ini adalah pembeli langsung menjadi pemilik tanah tersebut. Apabila ada kekurangan pembayaran, maka hal itu merupakan utang-piutang antara bekas pembeli dengan bekas penjual, yang tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk membatalkan jual beli dengan dasar cidera janji.

Prosedur jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, adalah sebagai berikut, jual beli tanah dilaksanakan di hadapan PPAT dengan dibuatnya akta jual beli. Sifat tunai (kontan) tetap dipertahankan, sehingga akta tersebut membuktikan bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru. Sifat terang tetap merupakan syarat pemindahan hak, yakni dilakukan di hadapan PPAT. Sifat riil (konkret) tetap dipertahankan yaitu akta yang ditandatangani para

Halaman 9 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

pihak menunjukkan secara nyata perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli yaitu tunai (kontan), terang, dan riil dipenuhi (Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 204).

Berikut ini yurisprudensi Mahkamah Agung yang membuktikan bahwa jual beli tanah secara materiil tetap didasarkan pada hukum adat:

1) Berkaitan dengan sifat tunai (kontan):

(1) Putusan MA nomor 674.K/Pdt/1989 tanggal 8 Desember 1990, jual beli di hadapan PPAT yang tidak diikuti balik nama adalah tetap sah, karena didasarkan pada hukum adat yaitu bersifat kontan.

(2) Putusan MA nomor 2373.K/Pdt/1989 tanggal 18 Februari 1988, jual beli tanah yang diukur dari pasal 1320 junctopasal 1471 KUH Perdata adalah salah, karena jual beli tanah didasarkan pada hukum adat.

(3) Putusan MA nomor 601.K/Sip/1972, jual beli tanah di hadapan Camat selaku PPAT adalah sah, sedangkan pendaftaran menurut pasal 19 UUPA bukan menentukan sah tidaknya jual beli.

(4) Putusan MA nomor 123.K/Sip/1970, dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat kontan, sedangkan pendaftaran sesuai UUPA dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif belaka.

2) Berkaitan dengan sifat terang:

(1) Putusan MA nomor 3438.K/Pdt/1987 tanggal 30 Juni 1989, untuk mengukur sahnya jual beli tanah, apabila tidak di hadapan PPAT, maka menurut ukuran hukum adat harus bersifat terang dan tunai.

(2) Putusan MA nomor 1589.K/Pdt/1989 tanggal 16 Juli 1992, jual beli adalah tunai dan terang, walaupun belum diikuti pencatatan di buku letter C tetap sah.

Pada kasus ini, dikaitkan sifat tunai (kontan) dan terang atas perbuatan hukum pemindahan hak karena jual beli, yang didasarkan pada pernyataan / keterangan para pihak (penjual dan pembeli) dalam bentuk tertulis di hadapan PPAT, yang meliputi:

1) Sifat tunai (kontan), diterangkan bahwa pembeli telah membayar sejumlah uang harga pembelian dan uang harga penjualan telah diterima oleh penjual, sebagaimana ternyata pada butir "Harga dan Pembayaran" dalam Surat Pernyataan, yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) "Pihak Pertama dengan ini telah menerima uang harga jual beli sejumlah tersebut di atas dari Pihak Kedua, sehingga atas jual beli ini dinyatakan telah lunas".
 - b) "Pembayaran lunas harga jual beli oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tersebut di atas, dilakukan dengan cara seluruh pembayaran untuk pelunasan tersebut telah dibayar sebelum penandatanganan Pernyataan ini".
 - c) "Pembayaran lunas harga jual beli oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tersebut di atas, dilakukan dengan uang tunai sebagaimana diatur dalam Hukum Tanah Nasional yang didasarkan pada Hukum Adat tentang Jual Beli Tanah".
 - d) "Apabila Pernyataan ini nantinya terbukti palsu maka kami (para pihak) sadar dan dengan sendirinya akan dikenai sanksi hukum pidana tentang pernyataan palsu di hadapan pejabat umum sehingga melahirkan akta otentik".
 - e) "Apabila ternyata ada kekurangan pembayaran atas jual beli ini maka dianggap dan dinyatakan sebagai utang-piutang di antara para pihak dan tidak dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan jual beli atas objek jual beli ini, sebagaimana diatur dalam Hukum Tanah Nasional".
 - f) Diterangkan bahwa penjual telah menyerahkan objek jual beli dan telah diterimanya objek jual beli tersebut oleh pembeli, sebagaimana ternyata pada butir "Penyerahan" dalam Surat Pernyataan, yakni "Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual dan menyerahkan hak milik (kepemilikan perdata) kepada Pihak Kedua, yang menerangkan membeli dan menerima penyerahan hak milik (kepemilikan perdata) dari Pihak Pertama atas objek jual beli tersebut di atas".
- 2) Sifat terang, perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli oleh para pihak (penjual dan pembeli) dilakukan di hadapan PPAT;
 - 3) Didukung juga bahwa penjual telah membayar pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan (PPH) sebesar 5% (lima persen) dari nilai pengalihan sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 juncto pasal 2A ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008;
 - 4) Didukung juga bahwa pembeli telah membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari nilai perolehan objek pajak kena pajak (NPOP-KP) sebagaimana ditentukan dalam pasal 88 ayat (1)

Halaman 11 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 juncto pasal 5 Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 9 Tahun 2010.

2. Harta Kekayaan Dalam Ikatan Perkawinan

Harta kekayaan dalam ikatan perkawinan (sepanjang perkawinan) menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, diatur dalam pasal 35 sebagai berikut:

- 1) Ayat (1), harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
- 2) Ayat (2), harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri, dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pada kasus ini, bahwa perkawinan penjual (Tergugat I) telah berakhir karena kematian suaminya pada tanggal 12-02-2004 (dua belas Februari dua ribu empat), sehingga sejak saat itu status penjual (Tergugat I) bukan lagi sebagai seorang isteri, melainkan berstatus janda. Akibat yuridisnya adalah objek jual beli yang dimiliki penjual (Tergugat I) yang diperolehnya dari membeli, jauh hari setelah kematian suaminya yakni dibeli pada tanggal 24-08-2004 (dua puluh empat Agustus dua ribu empat) adalah harta milik dirinya sendiri, bukan sebagai harta kekayaan dalam perkawinan (bukan harta bersama dengan suaminya, dan bukan juga harta bawaan yang dibawa masuk ke dalam perkawinan), melainkan harta milik dirinya sendiri. Status objek jual beli yang merupakan harta milik diri sendiri penjual (Tergugat I) tersebut, didasarkan pada bukti-bukti sebagai berikut:

- 1) Diperoleh dari membeli berdasarkan akta otentik yakni akta jual beli nomor 113/WONOSARI/2004 tanggal 24/08/2004 (dua puluh empat Agustus dua ribu empat) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MISNO, Sarjana Hukum.
- 2) Pencatatan perolehan hak yang didasarkan pada akta jual beli tersebut di atas, telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten pada sertifikat hak atas tanah tersebut, pada tanggal 28/09/2004 (dua puluh delapan September dua ribu empat), sedangkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan juga merupakan akta otentik, pencatatan tersebut sudah barang tentu telah dilakukan terlebih dahulu pada buku tanah yang bersangkutan, yang merupakan daftar umum yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
- 3) Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan penyelidikan dalam rangka untuk memperoleh kebenaran material (substansial) perihal kepemilikan objek jual beli sebagai harta milik diri sendiri penjual dan tidak adanya hak-hak pihak lain, maka perbuatan hukum jual beli tersebut didasarkan pada Pernyataan tertulis dari penjual (Tergugat I) yang diterima baik oleh pembeli (Tergugat IV)

Halaman 12 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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 objek jual beli adalah harta milik diri sendiri penjual (Tergugat I) tersebut, sebagaimana ternyata pada butir "Asal Perolehan Objek Jual Beli" pada Surat Pernyataan, yakni "Sebidang tanah tersebut di atas diperoleh Pihak Pertama dengan alas hak jual beli, sehingga menurut hukum merupakan harta pribadi".

3. Kecakapan Bertindak Suami Isteri Dalam Ikatan Perkawinan

Kecakapan bertindak suami isteri dalam ikatan perkawinan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal 31 ayat (1), hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.
- 2) Pasal 31 ayat (2), masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
- 3) Pasal 36 ayat (1), mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- 4) Pasal 36 ayat (2), mengenai harta bawaan masing-masing suami isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Berdasarkan pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, bahwa masing-masing suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Sehingga apabila harta itu adalah harta bawaan milik suami, maka suami sendiri yang berhak untuk melakukan perbuatan hukumnya, demikian juga sebaliknya apabila harta bawaan itu milik isteri, maka isteri sendiri yang berhak melakukan perbuatan hukumnya. Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tersebut perihal kecakapan bertindak seorang isteri terhadap harta bawannya dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 (perihal seorang isteri adalah cakap melakukan perbuatan hukum) terbukti dari putusan Mahkamah Agung nomor 243.K/AG/1995 tanggal 30 Oktober 1996, seorang isteri yang menjual harta berupa tanah yang merupakan harta bawaan yang diperoleh dari perkawinan pertamanya tanpa persetujuan suami keduanya, jual beli tersebut tetap sah dan suami keduanya tidak berhak atas hasil penjualan.

Kadang-kadang dalam praktek yang sudah menjadi salah kaprah, yang sering terjadi adalah apabila yang akan melakukan perbuatan hukum adalah orang yang telah menikah, maka harus dilakukan oleh kedua suami isteri tersebut secara

Halaman 13 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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 tercantum 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

bersamaan, tanpa mempertimbangkan lagi apakah itu harta bersama atau harta bawaan. Hal ini justru suatu tindakan yang salah, karena pasangannya yang bukan pemilik harta bawaan tersebut telah melanggar ketentuan hukum:

1. Azas “nemo plus juris transferre potest quam ipse habet” yang artinya orang tidak dapat memindahkan hak melebihi yang ia sendiri punyai.
2. Akibat hukum dari suatu perceraian, di mana apabila perkawinan putus karena perceraian maka harta bawaan itu kembali kepada pihak yang membawanya.
3. Akibat hukum putusnya perkawinan karena kematian salah satu di antara suami atau isteri, di mana apabila salah satu meninggal dunia, maka harta bawaan itu jatuh seluruhnya menjadi Harta Warisan yang menurut Hukum Adat akan diwaris anak-anaknya dari pewaris, dan janda / duda bukan sebagai ahli waris (tetapi dalam kedudukan istimewa) terhadap harta bawaan dari suami / isterinya.

Sehingga telah jelas bahwa jangankan si pemiliknya masih hidup, sedangkan sudah meninggal dunia sekalipun, pasangannya tidak berhak atas harta bawaan dari si pemilik harta tersebut. Sehingga pasangannya ini sama sekali tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum atas harta bawaan tersebut, baik si pemilik masih hidup maupun si pemilik sudah meninggal.

Pada kasus ini, sebagaimana telah diterangkan seperti tersebut di atas, bahwa objek jual beli yang merupakan harta milik diri sendiri penjual (Tergugat I), bukan sebagai harta kekayaan dalam perkawinan (bukan harta bersama dengan suaminya, dan bukan juga harta bawaan yang dibawa masuk ke dalam perkawinan), melainkan harta milik diri sendiri penjual (Tergugat I), maka ukuran untuk sahnya melakukan perbuatan hukum atas objek jual beli adalah perihal kedewasaan (yang menurut pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 adalah genap berumur 18 (delapan belas) tahun, serta tidak dalam pengampunan, dan sehat jiwanya.

Pada saat dilakukan perbuatan hukum menjual atas objek jual beli, bahwa penjual (Tergugat I) masih hidup, sehingga belum terluang warisan (belum timbul adanya pewaris, ahli waris, dan harta warisan). Apabila dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan oleh pemilik tanah bersama-sama dengan seluruh anaknya, hal ini justru secara yuridis adalah salah karena telah melanggar azas “nemo plus juris transferre potest quam ipse habet” tersebut di atas dan secara

Halaman 14 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

administratif berkas permohonan pencatatan pemindahan hak (balik nama) akan ditolak Kantor Pertanahan.

Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, pada waktu melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut, penjual didampingi dan dibenarkan pernyataannya oleh salah satu anaknya yakni Tergugat II.

4. Ketentuan Pembuatan Akta Jual Beli Di Hadapan PPAT

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak membuat akta, jika:

- 1) Terhadap bidang tanah yang sudah terdaftar, tidak disampaikan sertifikat aslinya atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar di kantor pertanahan.
- 2) Salah satu / para pihak atau saksi, tidak berhak / tidak memenuhi syarat untuk bertindak.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli, di antaranya adalah:

- 1) Pasal 38, dalam pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- 2) Penjelasan pasal 39, bahwa PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli, di antaranya adalah:

- 1) Pasal 97 ayat (1), sebelum membuat akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaiannya sertifikat hak atas tanah, dengan memperlihatkan sertifikat asli.
- 2) Pasal 100, PPAT wajib menolak membuat akta tanah apabila ia menerima pemberitahuan tertulis bahwa tanah tersebut sedang disengketakan. Jika tidak ada pemberitahuan tersebut, maka pemegang hak diwajibkan membuat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli di antaranya adalah pasal 2

Halaman 15 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

ayat (1), PPAT bertugas pokok membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli di antaranya adalah:

- 1) Pasal 17 ayat (1), PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya. Ayat (2), PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan sah, dengan ketentuan bahwa para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta tersebut.
- 2) Pasal 18 ayat (1), akta PPAT dibuat dengan mengisi blangko akta yang tersedia, secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Ayat (2), pengisian blangkoakta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benardan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar.

Pada kasus ini, pelaksanaan pembuatan akta jual beli telah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, sebagaimana tersebut di bawah ini:

- 1) Kewajiban pembuatan akta dilakukan dengan hadirnya para pihak (penjual dan pembeli) di hadapan PPAT telah dilaksanakan, sungguhpun dilakukan di luar kantor PPAT karena permohonan para pihak (penjual dan pembeli), dan para pihak (penjual dan pembeli) hadir di tempat pembuatan akta tersebut, sebagaimana ditentukan dalam pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999.
- 2) Kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan (pengecekan) keabsahan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah dilaksanakan, sebagaimana hasil pemeriksaan (pengecekan) tersebut pada tanggal 16-06-2016 (enam belas Juni dua ribu enam belas), sebagaimana ditentukan dalam pasal 39 ayat (1), penjelasan pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Sehingga dari hasil pemeriksaan (pengecekan) keabsahannya, sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana diatur dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) yang menyatakan

Halaman 16 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang kuat. Dalam rangka memberi kepastian hukum, menurut pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam penjelasan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

- 3) Kewajiban PPAT untuk menolak membuat akta apabila menerima pemberitahuan tertulis bahwa tanah tersebut sedang disengketakan. Bahwa sampai saat pembuatan akta dilakukan, PPAT tidak mendapat pemberitahuan tertulis dari pihak manapun bahwa objek jual beli sedang disengketakan dengan pihak lain, dan PPAT mendapat keterangan dari para pihak (penjual dan pembeli) berdasarkan pernyataan mereka, sebagaimana ternyata pada butir "Keterikatan Objek Jual Beli dengan Pihak Lain" pada Surat Pernyataan, yakni "Pihak Pertama dengan ini menjamin kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerima jaminan Pihak Pertama, serta para pihak membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan membuat akta jual belinya, bahwa objek jual beli tidak dalam sengketa dengan pihak manapun baik sengketa atas data yuridis/kepemilikan maupun sengketa atas data fisik/letak, batas, luas, atau sengketa lainnya dalam bentuk apapun juga, baik sengketa di luar pengadilan maupun di dalam pengadilan" sebagaimana ditentukan dalam pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
 - 4) Kewajiban PPAT dalam pembuatan akta sudah dilaksanakan, yakni harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benardan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benarsebagaimanaditentukan dalam pasal 18 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999.
5. Pajak Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan

Halaman 17 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

- a. Pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan (PPh)

Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, dikenai pajak final penghasilan dari transaksi pengalihan tanah dan bangunan yang diatur dengan peraturan pemerintah, pelaksanaan selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pasal 4 ayat (1), besarnya PPh dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah sebesar 5% dari nilai pengalihan(juncto pasal 2A ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008).
- 2) Pasal 4 ayat (2), nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai padaakta pengalihan (harga transaksi) dibandingkan dengan NJOP-PBB.

Pada kasus ini, penjual telah membayar pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan (PPh) sebesar 5% dari nilai pengalihan yakni sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 01-07-2016 (satu Juli dua ribu enam belas).

- b. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,mengatur perihal BPHTB adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2), dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak, NPOP dalam hal jual beli adalah harga transaksi.
- 2) Pasal 88 ayat (1), tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

Pengaturan BPHTB di Kabupaten Klaten diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut:

- 1) Pasal 4 ayat (2), NPOP dalam hal jual beli adalah harga transaksi. Menurut penjelasan pasal ini, yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- 2) Pasal 4 ayat (7), besarnya NPOP-TKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- 3) Pasal 5,tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Halaman 18 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

Pasal 5 ayat (1) Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2010 wajib pajak menghitung dan mengisi SSPD- BPHTB yang disiapkan oleh PPAT.

Pada kasus ini, pembeli telah membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari (nilai perolehan objek pajak dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak) yakni sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 30-06-2016 (tiga puluh Juni dua ribu enam belas).

6. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

Pembuatan akta jual beli menurut pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang menentukan bahwa dalam pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan demikian akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT adalah akta pihak atau *partij acte*. Dimana para pihak (dalam hal ini penjual dan pembeli) menerangkan kepada PPAT mengenai perbuatan hukum yang mereka lakukan, yakni pemindahan hak atas tanah, berikut harganya yang telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

Kekuatan bukti akta otentik menurut pasal 165 RIB / 285 RBg di antaranya adalah kekuatan bukti materiil (*materiele bewijskracht*), yakni kemampuan akta itu membuktikan bahwa keterangan / pernyataan yang disampaikan oleh para pihak di hadapan pejabat umum itu sebagai sesuatu yang benar, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti di antara pihak-pihak sendiri, sehingga apabila ternyata keterangan / pernyataan para pihak (para penghadap) tersebut tidak benar maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri dan pejabat umum terlepas dari pertanggungjawaban isi akta tersebut. Pada *partij acte* selalu terdapat kekuatan bukti materiil dan merupakan alat bukti sempurna (lengkap), karena kebenaran dari isi akta tersebut ditentukan oleh para pihak dan sekaligus diakui pula oleh mereka sendiri dan pejabat umum menerangkan seperti apa yang dilihat, dan diketahuinya dari pihak-pihak itu (Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 18).

Kekuatan bukti materiil pada akta pihak merupakan salah satu karakter yuridis dari akta pihak, sehingga pejabat umum (PPAT) bukan sebagai pelaku dari akta tersebut, PPAT tetap berada di luar para pihak atau tegasnya PPAT adalah bukan sebagai pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan PPAT seperti itu, sehingga apabila suatu akta dipermasalahkan, maka kedudukan PPAT tetap bukan

Halaman 19 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi hukum pidana, atau tergugat atau turut tergugat dalam kualifikasi hukum perdata (Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm.128).

7. Keberadaan Perjanjian Lain, Syarat-Syarat Lain, Ketentuan-Ketentuan Lain

Berdasarkan keterangan para pihak (penjual dan pembeli) di hadapan PPAT, bahwa mereka tidak telah membuat dan tidak akan membuat Perjanjian Lain, Syarat-Syarat Lain, Ketentuan-Ketentuan Lain yang isinya bertentangan dengan isi akta jual beli, sebagaimana ternyata pada butir "Ketidadaan Perjanjian Lain, Syarat-Syarat Lain, Ketentuan-Ketentuan Lain" dalam Surat Pernyataan, yakni "Kami (Pihak Pertama dan Pihak Kedua) menjamin kebenaran pernyataan yang telah kami nyatakan tersebut di atas, dan kami tidak telah membuat, atau akan membuat Perjanjian Lain, Syarat-Syarat Lain, Ketentuan-Ketentuan Lain baik dalam bentuk tertulis atau lisan yang isinya bertentangan dengan isi pernyataan tersebut di atas. Apabila nantinya terbukti ada Perjanjian Lain, Syarat-Syarat Lain, Ketentuan-Ketentuan Lain yang bertentangan dengan isi pernyataan ini, kami sadar dan dengan sendirinya akan dikenai sanksi hukum pidana tentang pernyataan palsu di hadapan pejabat umum sehingga melahirkan akta otentik, dan perjanjian, syarat-syarat, ketentuan-ketentuan yang bertentangan tersebut batal demi hukum.

Pada kasus ini, ternyata pihak penjual (Tergugat I) telah mengadakan perjanjian lain, syarat-syarat lain, ketentuan-ketentuan lain dengan Tergugat III (yang merupakan suami dari Tergugat IV), sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan pada halaman 3 butir 4, bahwa pada tanggal 10-08-2015 (sepuluh Agustus dua ribu lima belas) Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membuat surat kuasa menjual barang sengketa. Oleh karena itu mereka para pihak (penjual dan pembeli) telah memberikan pernyataan palsu di hadapan pejabat umum sehingga melahirkan akta otentik.

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat II telah pula mengajukan jawabannya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sesuai data-data yang ada pada Turut Tergugat II, terhadap bidang tanah obyek perkara a quo adalah sebagai berikut :

SHM No. 1098/Desa Kingkang :

Halaman 20 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

- SHM No. 1098/Desa Kingkang seluas 3.161 M² sesuai Gambar Situasi No. 14191/1980 terbit pada tanggal 6 April 1981 berdasarkan konversi dari C No. 470 semula tercatat atas nama SUKIMIN KARIJO SUWITO.
- Bahwa kemudian SHM SHM No. 1098/Desa Kingkang kemudian beralih menjadi atas nama KARTODIONO berdasarkan Akta Jual Beli No. 89/1982 tanggal 2 April 1982, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 405/wns/1987 tanggal 24 Desember 1987 beralih menjadi atas nama GUNAWAN, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 113/WONOSARI/2004 tanggal 24 Agustus 2004 beralih menjadi atas nama NYONYA SAUDAH dan terakhir berdasarkan Akta Jual Beli No. 171/2016 tanggal 12 Juli 2016 beralih menjadi atas nama NUR RAHAYU NYONYA.

2. Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini adalah sebagai lembaga pencatat administrasi, dan semua tindakan administrasi yang dilaksanakan dalam rangka penerbitan dan peralihan Hak Atas Tanah obyek perkara a quo telah sesuai dan mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Bahwa peralihan Hak Milik No. 1098/Desa Kingkang dari atas nama SUKIMIN KARIJO SUWITO menjadi atas nama KARTODIONO berdasarkan Akta Jual Beli No. 89/1982 tanggal 2 April 1982, kemudian menjadi atas nama GUNAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 405/wns/1987 tanggal 24 Desember 1987, kemudian beralih menjadi atas nama NYONYA SAUDAH berdasarkan Akta Jual Beli No. 113/WONOSARI/2004 tanggal 24 Agustus 2004 dan kemudian beralih menjadi atas nama NUR RAHAYU NYONYA berdasarkan Akta Jual Beli No. 171/2016 tanggal 12 Juli 2016, hal ini telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 37

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

Halaman 21 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 2/Pdt.G/2021/PN.Kln berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat, adapun alat bukti surat yang diajukan telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya kecuali untuk P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-11, P-12, P-13, dan P-16 yang tanpa disertai asli, berupa:

1. Fotokopi Petikan Akta Nikah No.257/1966 tanggal 20 Nopember 1966, yang diberi tanda **P-1;**
2. Fotokopi Surat Kematian, No. 474.3/3/1 04 tanggal 13 - 2 - 2004, yang diberi tanda **P-2;**
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Nik : 3311097112531018 tanggal 22 September 2012 An. SAODAH, yang diberi tanda **P-3;**
4. Fotokopi Kartu Keluarga No.3311091205054146 An. SAODAH, yang diberi tanda **P-4;**
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3311094206790003 tanggal 02 Juni 2017 An. SRI WULANDARI, yang diberi tanda **P-5;**

Halaman 22 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Kartu Keluarga No.3311090205090010 tanggal 15 Nopember 2013
An. IGOR ZULKARNAIN, yang diberi tanda

P-6;

7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK.3311094202710004 tanggal 08 Oktober
2012 An. SITI MUSYAROFAH, yang diberi tanda **P-7;**

8. Fotokopi Kartu Keluarga, No.3311091505050808 tanggal 17 Juli 2018 An.
JOKO RAHWANTO, yang diberi tanda

..... **P-8;**

9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3311096411720007 tanggal 22
September 2012 An. SITI ZULAIKAH, yang diberi tanda

..... **P-9;**

10. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3311091205054145 tanggal 26 Oktober 2016
An. NUR HUDA MAJID, yang diberi tanda

P-10;

11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK.3310151408810001 tanggal 03 Juli 2017
An. YUNianto, yang diberi tanda

P-11;

12. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK.3310154612840002 tanggal 21 Oktober
2012 An. NUR RAHAYU, yang diberi tanda **P -**

12;

13. Fotokopi Surat Kuasa Menjual Tanah tanggal 10 Agustus 2015, yang diberi
tanda

..... **P-13;**

14. Fotokopi Surat pernyataan An. Ny. SAYUTI tanggal 6 Pebruari 2021, yang
diberi tanda

..... **P-14;**

15. Fotokopi kwitansi biaya balik nama tanggal 29 Nopember 2003 An. Ibu
SAODAH, yang diberi tanda

..... **P-15;**

16. Fotokopi Buku Tanah, No. 1098, Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari, An.
NUR RAHAYU, yang diberi tanda

P-16;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya selain alat bukti surat
tersebut di atas Para Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang didengar
keterangannya di bawah sumpah di persidangan yaitu:

Halaman 23 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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. Ny. SAYUTI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Ny.SAODAH (Tergugat I) karena ayah Saksi pernah mengerjakan tanah sawah miliknya Pak BADRUN dan Bu SAODAH yang terletak di Dukuh Wonorejo, Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari Klaten seluas kurang lebih 3000 meter persegi;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah tersebut karena memang dekat dengan rumah Saksi yang berjarak + 100 meter;
- Bahwa Pak BADRUN dan BU SAODAH adalah pasangan suami isteri dan mempunyai mempunyai tiga orang anak namun sekarang Pak BADRUN sudah meninggal;
- Bahwa ayah Saksi bernama SARWOTO SUDARMO da mengerjakan tanah sawah tersebut atas perintah Pak BADRUN kemudian setelah panen menerima bagi hasil mulai tahun 1993 sampai dengan tahun 1995;
- Bahwa kemudian setelah tahun 1995 pengerjaan tanah sawah tersebut dilanjutkan oleh suami Saksi bernama SUTIMIN atas seijin Pak BADRUN sampai dengan tahun 2000;
- Bahwa pada saat suami saksi mengerjakan tanah tersebut yang membayar pajak tanah adalah Pak BADRUN dan surat pajaknya dititipkan kepada Saksi untuk dibayarkan kepada Pak BAYAN;
- Bahwa Suami Saksi berhenti mengerjakan sawah Pak BADRUN karena tidak panen atau dimakan hama penyakit sehingga sejak saat itu tanah sawah itu sampai sekarang tidak di kerjakan lagi sedangkan suami Saksi meninggal dunia pada tahun 2017;
- Bahwa sekarang tanah sawah tersebut ditumbuhi tanaman liar dan untuk buangan sampah;

2. ARIO BUDIYONO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah perangkat Desa Kingkang dengan jabatan sebagai Kadus II Dukuh Wonorejo, Ds. Kingkang, Kec.Wonosari, Kab.Klaten sejak tahun 1988 sampai dengan 2020;
- Bahwa Saksi kenal Bu SAODAH yang setahu saksi adalah orang Sanggrahan Sukoharjo dan Saksi hanya pernah bertemu sekali saja;
- Bahwa Saksi mengenal Bu SAODAH karena sebagai Kadus di Wilayah tempat tinggal Saksi dan Saksi sering menarik pajak termasuk tanah yang dikerjakan suami Sayuti bernama Sutimin dimana Surat tagihan SPPT tanah tersebut tercatat atas nama Gunawan;

Halaman 24 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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 pernah mengenal Gunawan karena Gunawan belum pernah membayar pajak lewat Saksi;
- Bahwa Saksi pernah menitipkan SPPT terhadap tanah tersebut waktu itu kepada saksi SAYUTI karena suaminya yang mengolah tanah dan selanjutnya Pak BADRUN pernah datang ke rumah Saksi pada sekitar sebelum tahun 2000an
- Bahwa Pak BADRUN kemudian memberitahukan bahwa tanah itu adalah milik nya namun SPPT atas nama GUNAWAN karena tidak diganti-ganti;
- Bahwa pembayaran pajak berikutnya pernah juga pernah dilakukan lewat saksi SAYUTI;
- Bahwa Saksi kenal, SARWOTO SUDARMO yang merupakan ayah SAYUTI yang pernah menggarap/mengerjakan tanah sawah tersebut;
- Bahwa kemudian Pak Yuniarto pernah membayar sekali SPPT tersebut dan Yuniarto pernah berceritera kepada Saksi bahwa tanah tersebut sudah ia beli;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan alat bukti berupa surat yang telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, berupa:

1. Fotokopi Petikan buku pendaftaran nikah, No. 257/1966, tanggal 20 Nopember 1966, yang dikeluarkan oleh Pegawai pencatatan Nikah, Kec. Grogol Kab. Sukoharjo, yang selanjutnya diberi tanda **T I.II-1;**
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3311097112531018, tanggal 22 September 2012 atas nama Saodah, yang selanjutnya diberi tanda **T I.II-2;**
3. Fotokopi Kartu Keluarga, No. 3311091205054146 tanggal 02 Mei 2009, atas nama Kepala Keluarga Saodah. yang selanjutnya diberi tanda **T I.II-3;**
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3311004206790003 tanggal 22 September 2012 atas nama Sri Wulandari, yang selanjutnya diberi tanda **T I.II-4;**

Halaman 25 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3311090205090010 tanggal 15 Nopember 2013 atas nama Kepala Keluarga Igor Zulkarnain, yang selanjutnya diberi tanda **T I.II-5;**

6. Fotokopi Tanda Terima Surat Tanah tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda **T I.II-6;**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah pula mengajukan alat bukti berupa surat yang telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali **TT.I- 3 TT.I- 4, TT.I- 5, TT.I- 6, TT.I- 7, TT.I- 8, TT.I- 9, dan TT.I- 11** yang tanpa disertai aslinya berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 171/2016, selanjutnya diberi tanda **TT.I-1;**

2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 171/2016 tanggal 12 Juli 2016, selanjutnya diberi tanda **TT.I-2;**

3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 1098, Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari, Kab Klaten, selanjutnya diberi tanda **TT.I-3;**

4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK.3311097112531018 tanggal 22 September 2012 An. SAODAH, selanjutnya diberi tanda **TT.I-4;**

5. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3311091205054146 tanggal 02 Mei 2009 atas nama Kepala Keluarga Saodah, selanjutnya diberi tanda **TT.I-5;**

6. Fotokopi Surat Kematian No. 474.3/3/I 04 tanggal 13 Februari 2004 atas nama Badrun, selanjutnya diberi tanda **TT.I-6;**

7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK.3310154612840002 tanggal 21 Oktober 2012 An. NUR RAHAYU, selanjutnya diberi tanda **TT.I-7;**

8. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3310150606050005 tanggal 09 Februari 2015 atas nama Kepala Keluarga YUNianto, selanjutnya diberi tanda **TT.I-8;**

9. Fotokopi Bukti Pembayaran Sementara (BPS) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Nomor SPPT 08-39 tanggal 25 Januari 2014 An. YUNianto, selanjutnya diberi tanda **TT.I-9;**

Halaman 26 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

10. Fotokopi Kode Billing PPh An SAODAH, selanjutnya diberi tanda **TT.I-10**;
11. Fotokopi Tanda Terima Setoran Pajak No Resi 57431A-07/2016/803280 tanggal 01 Juli 2016 An SAODAH, selanjutnya diberi tanda **TT.I-11**;
12. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 30 Juni 2016 An. Nur Rahayu selanjutnya diberi tanda **TT.I-12**;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas Turut Tergugat I telah pula mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan yaitu:

1. **SLAMET MAHMUDI**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Staf di Kantor Notaris Pak Lilik sejak awal 2005 dan pernah menjadi saksi dalam jual beli antara Bu Saodah sebagai penjual ke Nur Rahayu sebagai pembeli;
- Bahwa status tanah tersebut sudah bersertifikat dan jual belinya melalui Notaris Lilik pada tahun 2016;
- Bahwa sudah dilakukan pengecekan termasuk ke Kantor Pertanahan dimana status sertifikat atas nama SAODAH dan tidak dijaminakan sedangkan Bu SAODAH sendiri berstatus janda pada saat itu;
- Bahwa penandatanganan AJB dilakukan di warung sate di daerah Wonosari karena atas permintaan pembeli dengan alasan Bu SAODAH sudah tua dan waktu itu baik penjual maupun pembeli hadir;
- Bahwa Sertifikat tercatat atas nama SAODAH pada tahun 2004 yang pada saat balik nama saat itu Suami SODAH sudah meninggal;
- Bahwa nilai jual beli tanah adalah sebesar Rp. 90.000.000,00 (sembilang puluh juta rupiah) sedangkan biaya jasa Notaris di tanggung oleh Penjual;
- Bahwa saat itu ada Interview dari Pak Lilik terhadap penjual yang pada saat itu didampingi anaknya;
- Bahwa pada saat itu yang bikin pernyataan hanya 1 orang anak saja sedangkan anak-anaknya yang lain tidak perlu hadir karena katanya tanah tersebut merupakan milik pribadi Bu SAODAH karena dibeli saat suaminya sudah meninggal;

Halaman 27 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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 pernah mengetahui dan melihat adanya Surat Kuasa Menjual;
- Bahwa hubungan antara Yuniarto dengan Nur Rahayu adalah suami istri tetapi Yuniarto tidak ikut tanda tangan;

2. TUGIMA, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Staf di Kantor Notaris Lilik sejak tahun 2007 dimana Saksi memiliki tugas untuk mendaftarkan masalah peralihan Hak ke Kantor BPN
- Bahwa saksi mengetahui peristiwa jual beli antara Bu Saodah dengan Bu Nur Rahayu;
- Bahwa Saksi melihat yang pertama kali datang ke PPAT adalah Nur Rahayu dan suaminya;
- Bahwa Bu Saodah datang di Kantor Notaris saat itu hanya 1 kali dan akhirnya bertemu berikutnya pada saat tanda tangan pernyataan Nur Rahayu dan Bu Saodah yang isi dari pernyataan tersebut yaitu Saodah menjual kepada Nur Rahayu;
- Bahwa dokumen yang diserahkan pada saat itu adalah Sertifikat Asli, KTP Penjual, KTP Pembeli, Surat Kematian Suami Penjual;
- Bahwa penandatanganan jual beli tersebut saat itu di Warung Sate Desa Tloyo Wonosari;
- Bahwa yang ada pada saat itu ada Pak Lilik, Bu Saodah, Nur Rahayu, Yuniarto dan Sri Wulandari dan sebelum tandatangan dijelaskan terlebih dahulu;
- Bahwa setelah ada penetapan jual beli baru Saksi Slamet Mahmudi daftarkan ke BPN dimana di BPN tidak ada kekurangan dan sekarang tanah tersebut atas nama Nur Rahayu;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah pula mengajukan alat bukti berupa surat yang telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1098 atas nama Nur Rahayu Nyonya seluas 3.161 m2 terletak di Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten, selanjutnya diberi tanda
..... TT.II-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula dilakukan pemeriksaan setempat pada persidangan tanggal 9 April 2021 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana telah termuat dalam berita acara persidangan;

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

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

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dimana Tergugat I dan Tergugat II telah menjual kepada Tergugat IV dengan melalui perantara Tergugat III berupa sebidang tanah yang merupakan tanah warisan yang belum dibagi diantara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sehingga hal ini merugikan kepentingan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pokok permasalahan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penyangkalan yang pada pokoknya dapat disimpulkan Tergugat I dan Tergugat II pernah ditawarkan kerjasama dengan iming-iming keuntungan yang besar oleh Tergugat III sehingga kemudian hanya menuruti permintaan Tergugat III termasuk menandatangani surat-surat dan beralihnya objek sengketa dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat IV adalah bukan kemauan atau tanpa persetujuan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat I tidak secara tegas menyangkal maupun membenarkan gugatan Penggugat namun dari jawabannya dapat disimpulkan pada pokoknya bahwa Turut Tergugat I sebagai PPAT telah melaksanakan tugas dan kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa demikian pula dari jawaban Turut Tergugat II dapat disimpulkan pada pokoknya menyatakan bahwa semua tindakan administrasi yang dilakukan Turut Tergugat II dalam rangka penerbitan dan peralihan Hak Atas Tanah obyek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 29 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

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

1. Bahwa Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah para ahli waris dari Bp. BADRUN yang telah meninggal dunia;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani akta jual beli sebidang tanah sawah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m² terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten, atas nama **SAODAH** (Tergugat I) yang sekarang beralih menjadi atas nama **NUR RAHAYU** (Tergugat IV);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV terhadap sebidang tanah sawah tercatat dalam sertifikat hak milik nomor. 1098, luas 3161 m² terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari Kab. Klaten, atas nama **SAODAH** (Tergugat I) tanpa persetujuan Para Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum sehingga batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan pada pasal 163 HIR oleh karena gugatan Para Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat, maka menjadi kewajiban hukum bagi Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dengan mengajukan suatu alat bukti, sedangkan bagi Para Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa **P-1** sampai dengan **P-16** dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama **1. Ny. SUYATI**, dan **2. ARIO BUDIONO**;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk meneguhkan dalil jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa **T I.II-1** sampai **T I.II-6**;

Menimbang, bahwa demikian pula para Turut Tergugat telah mengajukan alat buktinya dimana Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa **TT.I-1** sampai dengan **TT.I-12** dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama **1. SLAMET MAHMUDI** dan **2. TUGIMA** sedangkan Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa **TT.II-1**;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan sebagaimana terurai di atas maka akan dipertimbangkan dengan didasarkan alat bukti yang diajukan para pihak sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didasarkan pada jawaban Para Pihak yang telah menjadi fakta hukum yang telah terurai di atas dihubungkan dengan bukti surat P-4/T.I.II-2, P-

Halaman 30 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6/T.I.II-5, P-8, P-10 maka dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat dan Tergugat II adalah anak kandung dari pasangan Tergugat I dan Pak BADRUN (P-1/T.I.II-1) dimana kemudian Pak BADRUN telah meninggal dunia pada tanggal 13 Februari 2004 (vide P-2);

Menimbang, bahwa dengan didasarkan pada ketentuan pasal 832 ayat (1) KUHPdata maka Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan ahli waris ab intestato dari Bapak BADRUN yaitu ahli waris yang mempunyai hubungan darah dan hubungan perkawinan dengan pewaris;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan pada ketentuan pasal 833 ayat (1) KUHPdata maka dalam hukum waris perdata, berlaku suatu asas, yaitu apabila seseorang meninggal dunia (pewaris), maka demi hukum dan seketika itu juga hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya, sepanjang hak dan kewajiban tersebut termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau dengan kata lain hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang;

Menimbang, bahwa oleh karenanya perlu terlebih dahulu dipertimbangkan apakah objek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II (sebagai penjual) dengan Tergugat IV (sebagai pembeli) berupa tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten adalah merupakan harta warisan dari Bapak BADRUN sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa ternyata dalil gugatan tentang tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten adalah merupakan harta warisan dari Bapak BADRUN adalah dalil yang dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabanya;

Menimbang, bahwa terkait hal ini pihak Para Penggugat telah mengajukan 2 orang saksi dimana keterangan Saksi Ny. SAYUTI yang pada pokoknya menerangkan bahwa ayah dan suami dari Ny. SAYUTI adalah orang-orang yang mengerjakan tanah sawah di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten milik Pak BADRUN dan pernah juga dititipi pembayaran SPPT tanah oleh Pak BADRUN yang mana SPPT tersebut adalah atas nama GUNAWAN;

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut ternyata sejalan dengan keterangan Saksi ARIO BUDIYONO yang merupakan Kepala Dusun II Dukuh Wonorejo, Ds. Kingkang, Kec. Wonosari, Kab. Klaten sejak tahun 1988 sampai dengan 2020 yang menerangkan bahwa Pak BADRUN pernah datang untuk membayar SPPT tanahnya yang berada di Desa Kingkang namun SPPT tersebut

Halaman 31 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

beratas nama GUNAWAN dimana PaK BADRUN mengatakan tanah tersebut adalah miliknya namun SPPTnya belum dirubah;

Menimbang, bahwa lebih lanjut menurut Saksi ARIO BUDIYONO menerangkan bahwa pernah menitip SPPT kepada SUTIMIN yang merupakan Suami Saksi Ny. SAYUTI agar dibayarkan oleh Pak BADRUN dan alasan Saksi menitipkan SPPT kepada SUTIMIN adalah karena SUTIMIN yang mengelola tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari kedua Saksi tersebut telah pula didapat kesesuaian dimana Ny. SUYUTI mengatakan bahwa suami Ny. SUYUTI mengelola tanah sejak tahun 1995 sampai tahun 2000 dan keterangan Saksi ARIO BUDIYONO menerangkan pembayaran SPPT oleh Pak BADRUN langsung maupun dititipkan lewat SUTIMIN (Suami Saksi Ny. SUYUTI) terjadi pada sebelum tahun 2000;

Menimbang, bahwa didasarkan pada Buku Tanah, No. 1098, Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari (vide P-16/TT.II-1) dan Sertipikat Hak Milik, No. 1098, Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari, Kab Klaten (vide TT.I-3) dapat diketahui tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik, No. 1098, Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari, Kab. Klaten pernah dimiliki oleh GUNAWAN sebelum beratas namakan Ny. SAODAH;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut maka didapat suatu petunjuk bahwa tanah yang dibayarkan SPPTnya oleh Bapak BADRUN sebelum tahun 2000an dan diakui oleh miliknya sebagaimana keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Penggugat adalah menunjuk kepada tanah sawah berdasarkan Sertipikat Hak Milik, No. 1098, Desa Kingkang, Kecamatan Wonosari, Kab Klaten yang digugat penjualannya oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan adanya **pengakuan dari Tergugat I dan Tergugat II** terkait tanah tersebut adalah merupakan tanah warisan dari Bapak BADRUN yang kemudian diperkuat dengan keterangan saksi-saksi yang telah terurai di atas maka dalam hal ini tidak hanya Tergugat I yang memiliki hak atas tanah tersebut melainkan hak kepemilikan tanah tersebut juga dimiliki oleh Para Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karenanya meskipun tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten sebelum terjadinya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV hanya beratas nama Ny. SAODAH (Tergugat I) atas Akta Jual Beli No. 113/WONOSARI/2004 tanggal 24 Agustus 2004 pada saat Bapak BADRUN sudah meninggal dunia pada tanggal 13 Februari 2004 namun dengan adanya hak

Halaman 32 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

kepemilikan dari Para Penggugat dan Tergugat II meskipun tidak tersurat oleh karenanya Tergugat I tidak dapat bertindak seorang diri secara hukum tanpa ada persetujuan dari seluruh pihak yang juga memiliki hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah jual beli atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV dengan perantaraan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum sebagai dasar gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat dalam perkara ini didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matigedaad*) yang dalam hukum perdata didasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang lain yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Menimbang, bahwa selanjutnya peristiwa hukum yang diuraikan dalam gugatan perbuatan melawan hukum setidak-tidaknya haruslah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu:

- adanya suatu perbuatan;
- perbuatan tersebut melawan hukum;
- adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- ada kerugian bagi korban;
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut akan dihubungkan dengan dalil gugatan Para Penggugat yang dapat dibuktikan sebagaimana telah diuraikan di atas dimana Tergugat I dan Tergugat II dengan perantaraan Tergugat III telah menjual harta warisan bersama berupa tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten kepada Tergugat IV yang dilakukan tanpa persetujuan Para Penggugat padahal ternyata Para Penggugat juga mempunyai hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal ini dapat disimpulkan adanya suatu perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV dengan perantaraan Tergugat III yaitu melakukan jual beli yang melawan hukum karena dilakukan terhadap objek warisan bersama dari para ahli waris Bapak BADRUN tanpa persetujuan seluruh ahli waris dimana hal tersebut adalah merupakan kesalahan

Halaman 33 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

Para Tergugat yang karena kesalahan itu tentu telah merugikan Para Penggugat sebagai ahli waris lain yang tidak dilibatkan dalam perjanjian jual beli diantara Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka telah dapat dibuktikan Para Tergugat telah melakukan suatu “perbuatan melawan hukum” namun kesalahan atas “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan Para Tergugat tidaklah dapat dibebankan secara formal kepada pihak-pihak yang hanya dijadikan Para Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkembangan praktek hukum acara perdata barulah kemudian dikenal adanya pihak Turut Tergugat dimana pihak Turut Tergugat hanyalah pihak yang dilibatkan dalam rangka melengkapi pihak dalam gugatan namun tidaklah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maupun dapat dihukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum melainkan hanya ikut tunduk pada isi putusan;

Menimbang, bahwa meskipun sebagaimana dipertimbangkan di atas Para Tergugat telah melakukan suatu “perbuatan melawan hukum” namun hal tersebut tidak dapat dipersalahkan kepada Para Turut Tergugat sehingga terhadap petitum angka 2 gugatan Para Penggugat beralasan dikabulkan sepanjang terhadap Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa hak atas tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten tidak hanya dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II melainkan dimiliki pula oleh Para Penggugat maka oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengalihkan begitu saja tanah tersebut kepada pihak lain tanpa melibatkan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selain perbuatan mengalihkan hak maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II juga tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten tanpa melibatkan Para Penggugat dimana salah satu perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah memberikan kuasa menjual tanah kepada Tergugat III yang merupakan suami Tergugat IV (vide P-13);

Menimbang, bahwa ternyata terdapat perbedaan tanggal antara petitum pada angka 6 gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa surat kuasa menjual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang sengketa tertanggal **10 Agustus 2016** sedangkan dari bukti surat P-13 surat tersebut tertanggal **10 Agustus 2015**;

Menimbang, bahwa memperhatikan hal tersebut Majelis Hakim memandang hal ini hanya kesalahan yang bersifat redaksional semata yang tidak merugikan kepentingan Para Tergugat untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa kedua tanggal yang berbeda tersebut telah nyata merujuk pada satu surat yang sama yaitu Surat Kuasa Menjual Tanah dari Tergugat I kepada Tergugat III tanggal **10 Agustus 2015** yang harus dianggap sebagai tanggal yang benar atas surat itu termasuk yang dimaksud dalam petitum gugatan Para Penggugat angka 6;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana telah dikemukakan di atas terkait dengan adanya hak Para Penggugat pula atas tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten maka terhadap Surat Kuasa Menjual Tanah yang diberikan kepada Tergugat III tanpa keterlibatan Para Penggugat juga akan menjadi tidak sah dan batal demi hukum sehingga oleh karenanya terhadap petitum angka 6 gugatan Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya jual beli atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV dengan perantara Tergugat III adalah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana alasan yang telah terurai di atas maka selanjutnya akan dipertimbangkan terkait keabsahan dari jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi ketika membuat suatu perjanjian yaitu:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab (causa) yang halal;

Menimbang, bahwa secara khusus akan diuraikan bahwa yang dimaksud dengan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri, di mana perjanjian tersebut dibuat tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum;

Halaman 35 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana pertimbangan di atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terkait atas objek jual beli yaitu tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten disebabkan karena Para Penggugat yang juga memiliki hak atas tanah tersebut tidak dilibatkan dalam jual beli maka secara hukum perjanjian jual beli diantara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV tidaklah memenuhi unsur suatu sebab (causa) yang halal;

Menimbang, bahwa unsur sebab (causa) yang halal sendiri adalah merupakan unsur obyektif yang apabila tidak dipenuhinya unsur tersebut akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV atas jual beli tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten adalah perjanjian yang batal demi hukum maka beralasan secara hukum apabila Akta Jual Beli No.171/2016, tertanggal 12 Juli 2016 yang menjadi alas perjanjian tersebut kemudian dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan oleh karenanya terhadap petitum angka 3 gugatan Para Penggugat beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas suatu perjanjian yang batal demi hukum maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa "jual beli" tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris yaitu pada Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan dikembalikannya status tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten menjadi keadaan semula maka terhadap Sertifikat Hak Milik No.1098 yang kemudian berubah menjadi atas nama NUR RAHAYU (Tergugat IV) setelah adanya jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku dan terhadap petitum angka 5 gugatan Para Penggugat beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena keadaan harus dikembalikan kepada semula yaitu pada saat sebelum terjadinya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV maka selain petitum angka 5 dikabulkan maka terhadap Para Tergugat haruslah mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1098 Desa Kingkang kepada keberadaannya semula dan kemudian dikembalikan kedudukannya dari semula atas

Halaman 36 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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 NUR RAHAYU (Tergugat IV) menjadi kembali atas nama SAODAH (Tergugat I) dan oleh karenanya petitum angka 7 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan pada rasa keadilan maka keadaan semula tidak hanya pada perubahan status tanah tapi juga mengandung konsekuensi hukum yang logis pula apabila Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang yang diterima dari Tergugat IV berkaitan dengan pembelian tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten yang batal demi hukum tersebut walaupun secara formal pengembalian tersebut tidak dapat diperintahkan dalam putusan ini karena tanpa adanya tuntutan hak terkait hal tersebut;

Menimbang, bahwa putusan pengadilan yang telah berkeuatan hukum tetap selain mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan eksekutorial juga memiliki kekuatan pembuktian di mana yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian adalah putusan tersebut merupakan akte otentik yang bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak baik dalam melakukan upaya hukum maupun dalam hal pelaksanaannya oleh karena dalam putusan itu sendiri telah diperoleh kepastian atau kejelasan tentang sesuatu hal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1916 angka 3 KUHPerdara maka dapat disimpulkan tentang kekuatan pembuktian dalam putusan perdata dimana putusan hakim adalah merupakan persangkaan bahwa isinya benar (res judicata pro veritate habetur);

Menimbang, bahwa oleh karenanya secara hukum apabila Para Tergugat tidak mau mengembalikan tanah sawah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098, luas 3161 m2 yang terletak di Ds. Kingkang, Kec Wonosari, Kab. Klaten menjadi keadaan semula maka berdasarkan keputusan ini, dapat menjadi dasar peralihan hak barang sengketa dari NUR RAHAYU (Tergugat IV) kepada SAODAH (Tergugat I) dan oleh karenanya terhadap petitum gugatan angka 8 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sepanjang proses pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) oleh karenanya terhadap petitum angka 4 gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana dikemukakan di atas dimana pihak Turut Tergugat hanyalah pihak yang dilibatkan dalam rangka melengkapi pihak dalam gugatan namun tidaklah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 37 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

maupun dapat dihukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum melainkan hanya ikut tunduk pada isi putusan sehingga terhadap petitum angka 9 gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas maka gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain baik yang tidak dipertimbangkan, Majelis menganggap bukti-bukti tersebut tidak memiliki relevansi dengan dasar gugatan sehingga oleh karenanya bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian dimana gugatan pokok dikabulkan maka Para Tergugat berada di pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR dan KUHPerdara, UU No.48 Tahun 2009, UU No.2 Tahun 1986 jo UU No.8 Tahun 2004 jo UU No.49 Tahun 2009 serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa akta jual beli barang sengketa dengan Akta Jual Beli No.171/2016, tertanggal 12 Juli 2016, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan sebagai hukum, Sertifikat Hak Milik No.1098, seluas 3.161 m2 atas nama NUR RAHAYU, Desa Kingkang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
5. Menyatakan sebagai hukum, surat kuasa menjual barang sengketa tertanggal 10 Agustus 2015 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan sertifikat, menanda tangani segala akta dan surat sebagai syarat proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1098 Desa Kingkang atas nama NUR RAHAYU (Tergugat IV) seluas 3.161 m2

Halaman 38 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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

menjadi atas nama SAODAH (Tergugat I) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;

7. Menyatakan sebagai hukum, bahwa apabila Para Tergugat tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098 Desa kingkang, tidak mau menanda tangani surat-surat peralihan hak barang sengketa dari NUR RAHAYU (Tergugat IV) kepada SAODAH (Tergugat I) maka berdasarkan keputusan ini, dapat menjadi dasar peralihan hak barang sengketa dari NUR RAHAYU (Tergugat IV) kepada SAODAH (Tergugat I);

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.760.000,00 (dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten pada hari Selasa tanggal 4 Mei 2021, oleh kami **ARIS GUNAWAN, S.H.**, Sebagai Hakim Ketua, **ANDRI WAHYUDI, S.H.**, dan **DOUGLAS R. P. NAPITUPULU, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 11 Mei 2021** oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu **FITRI YUDIANTO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Klaten dan dihadiri Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I serta Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat III dan Tergugat IV.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ANDRI WAHYUDI, S.H.

ARIS GUNAWAN, S.H.

DOUGLAS R.P. NAPITUPULU, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 39 Putusan Perdata Nomor 2/Pdt.G/2021/PN.Kln

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)



FITRI YUDIANTO, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. PNBP Relas	Rp. 70.000,00
3. Biaya Proses	Rp. 80.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 985.000,00
5. Panggilan	Rp. 1.565.000,00
6. Materai Putusan	Rp. 10.000,00
7. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
8. PNBP PS	Rp. 10.000,00

Jumlah **Rp. 2.760.000,00 (dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)**