



**PUTUSAN**  
**Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cilacap yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SARI HERYANTI**, tempat lahir Cilacap, tanggal lahir 5 Juli 1969, Umur 54 tahun, NIK 3207224507690003, Agama : Islam, Pekerjaan : Pedagang, beralamat di Jl.Kutilang, RT.004 / RW.011, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RABUN EDI ISMANTO, S.H., M.H., dan R. SUTRISNO SISWO PRATIKNO, S.H., keduanya Advokat dari Kantor “R. EDI ISMANTO,S.H. & Rekan” yang beralamat kantor di Jln. Sadang No. 44 Gumilir – Cilacap, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai ....**Penggugat**;

**Lawan**

**SUMODIHARJO**, umur 78 tahun, pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di Jl.Kutilang, RT.004 / RW.011, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, sekarang tidak diketahui alamat dan atau tempat tinggalnya dengan jelas diwilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat**;

**Dan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP**, berkedudukan di Jl. Kauman No. 12 Cilacap, dalam hal ini diwakili oleh HERU SETIAWAN, S.ST., M.H., ARI SUSANTO, S.St., CAHYO ADI PRASETYO, S.H., RIWANTO, dan ACEP SETIAWAN, S.H., M.H., kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 7241/SKU-33.01.MP.02.03/VIII/2023 tanggal 1 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

*Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cilacap dengan register Nomor 254/SK/8/2023/PN Clp tanggal 3 Agustus 2023, untuk selanjutnya di sebut sebagai .....**Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 28 Juli 2023 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 09 Maret 1997 Penggugat Telah membeli 1 (satu) bidang tanah pekarangan dari Tergugat dengan harga Rp.35.000.000,- ( tigapuluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 09 Maret 1997, terhadap sebidang tanah tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.500 atas nama **Sumodiharjo**, seluas  $\pm 362 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl.Kutilang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dan di atasnya berdiri bangunan semi permanen, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Ibu Wiwi
  - Sebelah Selatan : Jalan setapak
  - Sebelah Barat : Bapak Kodir
  - Sebelah Timur : Bapak Kodir
2. Bahwa setelah tanah tersebut dibayar oleh Penggugat, kemudian tanah tersebut diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sejak saat itu tanah tersebut dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat ;
3. Bahwa oleh karena pada saat itu Penggugat belum mempunyai uang yang cukup untuk melakukan balik nama atas SHM tersebut dan hanya balik nama wajib Pajaknya saja ( SPPT PBB ), sehingga mengenai jual beli tanah tersebut belum dibalik nama dan sekarang Penggugat sebagai warga negara yang taat hukum ingin tanahnya dicatat dan disertifikatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
4. Bahwa pada sekitar tahun 2017 Penggugat bermaksud menemui Tergugat dialamat Tergugat di Jl.Kutilang, RT.004 / RW.011, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, untuk bersama-sama membuat akta jual beli di hadapan PPAT/Notaris, namun Penggugat tidak berhasil bertemu dengan Tergugat dikarenakan Tergugat telah berpindah tempat tinggal tanpa memberi tahu kepada Penggugat, kemudian

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp

### 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)



Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat namun sampai sekarang alamat tempat tinggal Tergugat tidak diketahui alamatnya;

5. Bahwa perginya Tergugat yang tidak tahu kemana, maka Penggugat mengalami kesulitan dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.500 atas tanah tersebut, karena Tergugat sebagai pihak Penjual sudah tidak diketahui alamatnya;
6. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk bisa membalik nama SHM tersebut dari atas nama Sumodiharjo (Penjual) menjadi atas nama Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap tapi tidak berhasil karena tidak ada akta jual beli di hadapan Notaris;
7. Bahwa kemudian Penggugat berusaha untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut ke Notaris tapi ditolak dengan alasan harus ada yang menghadap yaitu Penjual dan Pembelinya;
8. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap memberi saran kepada Penggugat apabila ingin membalik nama SHM tersebut oleh karena tidak adanya Akta jual beli dari Notaris maka harus ada putusan dari Pengadilan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cilacap kiranya berkenan memanggil Para Pihak yang berperkara guna diperiksa perihal perkaranya di Pengadilan Negeri Cilacap dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM No. 500 atas nama Sumodiharjo , dengan harga Rp. 35.000.000,- ( tigapuluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 09 Maret 1997;
4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 atas nama **Sumodiharjo**, seluas  $\pm 362 \text{ m}^2$  ( tiga ratus enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Jl. Kutilang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Ibu Wiwi
  - Sebelah Selatan : Jalan setapak
  - Sebelah Barat : Bapak Kodir
  - Sebelah Timur : Bapak Kodir
5. Menyatakan putusan ini menjadi Dasar Hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari atas nama Penjual (Tergugat) kepada atas nama Pembeli (Penggugat) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 atas nama **Sumodiharjo** dengan luas  $\pm 362 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl.Kutilang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Kamini;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menetapkan biaya perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku; Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing hadir Kuasanya tersebut diatas, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun mengutus kuasanya menghadap tanpa memberitahukan alasan ketidakhadirannya, meskipun telah dipanggil dengan patut sesuai ketentuan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali, untuk hadir di persidangan pada tanggal 3 Agustus 2023, tanggal 9 Agustus 2023 dan tanggal 23 Agustus 2023, akan tetapi Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun mengutus kuasanya menghadap tanpa memberitahukan alasan ketidakhadirannya, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwasanya Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela dan mempertahankan kepentingannya, dan karenanya persidangan dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat maka proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 jo. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, tidak dapat dilaksanakan, walaupun Turut Tergugat hadir dalam persidangan, oleh karena kedudukan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah sebagai pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan hukum, akan tetapi pihak tersebut (dalam hal ini Turut Tergugat) wajib ada (pelengkap) dalam gugatan, sehingga pada akhirnya turut tergugat akan tunduk pada isi putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Penggugat telah dibacakan di persidangan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban, sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar dalil-dalil yang diterangkan dalam jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara;
3. Bahwa terhadap posita 1 (satu) sampai dengan posita 8 (delapan) Penggugat dalam tuntutan adalah jual beli tanah yang belum dibalik nama karena Tergugat tidak diketahui alamatnya atau balik nama berdasarkan putusan penetapan pengadilan;
4. Bahwa berdasarkan data pemeliharaan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yakni Buku Tanah Hak Milik No. 500/Desa Slarang tercatat atas nama SUMODIHARJO seluas 362 m<sup>2</sup> berdasarkan Gambar Situasi Nomor 2617/88 tanggal 07/07/1988, belum bearlih ke pihak manapun;
5. Bahwa berdasarkan Ketentuan 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, Pasal 125 dimana Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas kewenangannya dalam mencatat perubahan/balik nama berdasarkan Penetapan/Putusan Pengadilan setelah Pemohon memenuhi syarat pendaftaran sebagai berikut :
  - a. Salinan Penetapan/Putusan Pengadilan;
  - b. Sertifikat Hak Milik;
  - c. Bukti Identitas;
  - d. Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
  - e. Bukti Pelunasan Pembayaran Pph;
6. Bahwa mengenai hal-hal yang tidak dikomentari oleh Turut Tergugat bukan berarti kami sependapat dengan dalil-dalil gugatan Penggugat, namun dalil-dalil gugatan tersebut menurut Turut Tergugat tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan, oleh sebab itu hal-hal yang tidak dikomentari tersebut perlu dikesampingkan.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan jawaban turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;
4. Apabila Majelis Hakim didalam memutus perkara ini berbeda dengan yang kami harapkan maka kami tunduk dan patuh;

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida:

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan/memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya, dan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3207224507690003 atas nama SARI HERYANTI, selanjutnya diberi tanda ..... bukti P.1;
2. Fotokopi Kuitansi penerimaan uang sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat untuk pembayaran atas pembelian sebidang tanah luas 362 m<sup>2</sup> SHM No. 500 an. SUMODIHARJO YANG TERLETAK DI Jl. Kutilang Desa Slarang Kec. Kesugihan Kab. Cilacap, diterima dan ditandatangani pada tanggal 9 Maret 1997 oleh Sumodiharjo, selanjutnya diberi tanda ..... bukti P.2;
3. Fotokopi SPPT Nomor : 330.01.110.003.017-0295.0 an. Sari Heryanti, selanjutnya diberi tanda ..... bukti P.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 / Desa Slarang atas nama Sumodiharjo, selanjutnya diberi tanda ..... bukti P.4;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat pembuktian yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi TITIK SULISTYOWATI;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwasanya Penggugat telah membeli dan membayar lunas sebidang tanah dengan bangunan tidak permanen (saat itu) dari Sumodiharjo (Tergugat );
  - Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat terletak di Jl. Kutilang Desa Slarang Kec. Kesugihan Kab. Cilacap, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Ibu Wiwi
    - Sebelah Timur : Bapak Kodir

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp



- Sebelah Selatan : Jalan Setapak
  - Sebelah Barat : Bapak Kodir
  - Bahwa tanah stb sudah SHM yaitu No. 500 an. Sumodiharjo (Tergugat );
  - Bahwa setelah dibeli dan dibayar lunas, kemudian Penggugat langsung membangun dan menempati sampai sekarang;
  - Bahwa penjual yaitu Tergugat (Sumodiharjo) saat ini sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, karena setelah transaksi jual beli tanah, Tergugat kemudian pergi dan tidak diketahui lagi alamatnya hingga saat ini;
  - Bahwa karena jual beli tanah tersebut hanya dibawah tangan dan belum mempunyai akte jual beli, Penggugat kesulitan untuk membaliknama SHM No. 500 an. Sumodiharjo tersebut;
  - Bahwa sejak dibeli hingga saat ini tidak ada masalah mengenai bidang tanah tersebut, hanya Penggugat ingin membaliknamakan SHM tersebut;
2. Saksi BAGUS HERMALIYANTO;
- Bahwa saksi mengetahui bahwasanya Penggugat telah membeli dan membayar lunas sebidang tanah dengan bangunan tidak permanen (saat itu) dari Sumodiharjo (Tergugat );
  - Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat terletak di Jl. Kutilang Desa Slarang Kec. Kesugihan Kab. Cilacap, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Ibu Wiwi
    - Sebelah Timur : Bapak Kodir
    - Sebelah Selatan : Jalan Setapak
    - Sebelah Barat : Bapak Kodir
  - Bahwa tanah stb sudah SHM yaitu No. 500 an. Sumodiharjo (Tergugat );
  - Bahwa setelah dibeli dan dibayar lunas, kemudian Penggugat langsung membangun dan menempati sampai sekarang;
  - Bahwa penjual yaitu Tergugat (Sumodiharjo) saat ini sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, karena setelah transaksi jual beli tanah, Tergugat kemudian pergi dan tidak diketahui lagi alamatnya hingga saat ini;
  - Bahwa karena jual beli tanah tersebut hanya dibawah tangan dan belum mempunyai akte jual beli, Penggugat kesulitan untuk membaliknama SHM No. 500 an. Sumodiharjo tersebut;
  - Bahwa sejak dibeli hingga saat ini tidak ada masalah mengenai bidang tanah tersebut, hanya Penggugat ingin membaliknamakan SHM tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk mencocokkan kebenaran mengenai lokasi obyek sengketa antara yang tertera di dalam surat gugatan dan bukti surat yang telah diajukan dipersidangan, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) sebagaimana dimaksud Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, yang dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat pada hari Jumat, tanggal 6 Oktober 2023, dengan hasil selengkapnyanya sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lain termasuk kesimpulan, dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan sebagaimana telah tercatat dalam berita acara persidangan, dianggap telah turut termuat dan dipertimbangkan serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar dinyatakan sah menurut hukum transaksi jual beli terhadap sebidang tanah tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.500 atas nama Sumodiharjo (Tergugat ), seluas  $\pm 362 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl.Kutitang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Tergugat yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 8 Maret 1997;

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, namun Tergugat tetap tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, maka Tergugat dianggap telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan obyek tanah sengketa yang dijadikan transaksi dalam perkara *a quo*, Penggugat telah mengajukan bukti

*Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat P.4 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 / Desa Slarang atas nama Sumodiharjo (Tergugat), yang mana bukti surat tersebut pada hakikatnya menunjuk pada obyek tanah yang dimaksud Penggugat di dalam surat gugatannya, yaitu seluas  $\pm 362 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl.Kutilang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan telah terjadinya transaksi jual beli obyek tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 / Desa Slarang atas nama Sumodiharjo (Tergugat), Penggugat telah mengajukan bukti P.2 berupa Kuitansi penerimaan uang sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat untuk pembayaran atas pembelian sebidang tanah luas  $362 \text{ m}^2$  SHM No. 500 an. SUMODIHARJO YANG TERLETAK DI Jl. Kutilang Desa Slarang Kec. Kesugihan Kab. Cilacap, yang diterima dan ditandatangani pada tanggal 9 Maret 1997 oleh Sumodiharjo ;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan juga telah membenarkan dan mengetahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi transaksi jual beli terhadap obyek tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 / Desa Slarang atas nama Sumodiharjo (Tergugat) seluas  $\pm 362 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl.Kutilang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dan bahwasanya sejak selesainya jual beli tersebut, Penggugat telah membangun dan kemudian menempati obyek tanah tersebut sampai saat ini, hal ini didukung pula dengan bukti P.3 yaitu SPPT Nomor : 330.01.110.003.017-0295.0 an. Sari Heryanti;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap obyek tanah tersebut, diperoleh batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Ibu Wiwi
- Sebelah Selatan : Jalan setapak
- Sebelah Barat : Bapak Kodir/Ibu Manisah
- Sebelah Timur : Bapak Kodir/Ibu Manisah

Bahwasanya batas-batas obyek tanah tersebut adalah sama dengan batas-batas obyek tanah dalam gugatan Penggugat dan diperoleh fakta pula bahwasanya sejak terjadinya jual beli, obyek tanah telah dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat.

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp



Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi :

1. Asas Tunai

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

2. Asas Terang

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

Menimbang, bahwa Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati, namun dalam jual beli obyek tanah perkara ini, belum dilanjutkan dengan pembuatan Akta jual Beli di hadapan PPAT, dan kemudian ternyata Penjual dalam hal ini Tergugat saat ini tidak diketahui alamatnya;

Menimbang, bahwa dalam hal yang sedemikian, Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak/belum dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara (BW) yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum, dan Pasal 1457 KUHPerdara (BW) dimana Tergugat (Sumodiharjo) selaku penjual telah menyerahkan suatu kebendaan berupa sebidang tanah dan Penggugat selaku pembeli telah membayar harga

*Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp*



yang telah ditentukan. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT sebagaimana perkara ini adalah pembeli tanah dalam hal ini Penggugat akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut PP tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT;

Menimbang, bahwa jual beli tanah dengan SHM No. 500 atas nama Sumodiharjo antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 9 Maret 1997, sehingga pada saat itu belum berlaku Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku 3 (tiga) bulan sejak diundangkan, sehingga pada saat jual beli dilaksanakan yaitu pada tanggal 9 Maret 1997 masih tunduk pada ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa pada Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19 menyebutkan : *"Setiap pejianjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terkait petitum gugatan Penggugat angka 3 yaitu mengenai keabsahan jual beli atas sebidang tanah SHM No. 500 atas nama Sumodiharjo , dengan harga Rp. 35.000.000,- ( tigapuluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 09 Maret 1997 adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat selainnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terpenuhinya ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara (BW) dalam jual beli tanah, yaitu dengan penyerahan hak kebendaan dan pembayaran harga yang telah disepakati, serta telah dikuasainya obyek tanah dimaksud oleh Penggugat, maka petitum ke-empat yang memohon agar majelis hakim menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 atas nama Sumodiharjo, seluas  $\pm 362 \text{ m}^2$  ( tiga ratus enam puluh dua meter persegi) yang



terletak di Jl. Kutilang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, secara hukum patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan ke-2 yaitu terkait Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, dapat dirujuk ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam halaman 6 angka 4 yang menyatakan : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KHUPerdata, dimana berdasarkan ketentuan tersebut, Penggugat dalam hal jual beli obyek tanah ini telah memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Sema Nomor 4 Tahun 2016, sehingga karenanya petitum gugatan ke-2 juga beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-5 gugatan, dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : *"Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan."*, dimana hal ini diimplementasikan melalui Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang pada intinya menjabarkan mengenai Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan, sehingga berdasarkan ketentuan diatas, maka petitum gugatan ke-5 juga beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum ke-6 dan ke-7 pada dasarnya merupakan petitum pelengkap yang secara mutatis mutandis telah turut diuraikan dalam pertimbangan petitum-petitum sebelumnya dan telah diakui serta ditegaskan oleh Turut Tergugat dalam jawabannya, sehingga karenanya petitum gugatan ke-6 dan ke-7 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan seluruhnya maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;



Memperhatikan dan mengingat, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPerdata (BW), 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, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM No. 500 atas nama Sumodiharjo, dengan harga Rp. 35.000.000,- ( tigapuluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 09 Maret 1997;
4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 atas nama Sumodiharjo, seluas  $\pm 362 \text{ m}^2$  ( tiga ratus enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Jl. Kutilang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Ibu Wiwi
  - Sebelah Selatan : Jalan setapak
  - Sebelah Barat : Bapak Kodir
  - Sebelah Timur : Bapak Kodir
5. Menyatakan putusan ini menjadi Dasar Hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
6. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memperoses peralihan hak dari atas nama Penjual (Tergugat) kepada atas nama Pembeli (Penggugat) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 500 atas nama Sumodiharjo dengan luas  $\pm 362 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl.Kutilang, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Penggugat (Sari Heryanti);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.211.500,00 (satu juta dua ratus sebelas ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap, pada hari Jumat tanggal 20 Oktober 2023 oleh kami, ANNIE SAFRINA SIMANJUNTAK, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, I WAYAN SUGIARTAWAN, S.H., dan MARIA RINA SULISTIAWATI, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 24 Oktober 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu SUDARSO S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I WAYAN SUGIARTAWAN, S.H.

ANNIE SAFRINA SIMANJUNTAK, S.H.

MARIA RINA SULISTIAWATI, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

SUDARSO, S.H.

Perincian biaya :

- |                |     |           |
|----------------|-----|-----------|
| 1. Pendaftaran | Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya ATK   | Rp. | 50.000,00 |

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penggandaan berkas	Rp. 14.000,00
4. Panggilan Tergugat	Rp. 167.500,00
5. PNBP	Rp. 20.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp. 900.000,00
7. Sumpah	Rp. 10.000,00
8. Meterai	Rp. 10.000,00
9. Redaksi	Rp. 10.000,00

Jumlah ..... Rp.1.211.500,00 (satu juta dua ratus sebelas  
ribu lima ratus rupiah);

**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)