



PUTUSAN
Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cilacap yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan di bawah ini dalam perkara antara :

SARWO SURYO ATMOJO, ST, tempat lahir Cilacap, tanggal 15 Oktober 1960, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Raya Slarang RT.004 RW.004 Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edi Sarwono, S.H., M.H., Dkk. Para Advokat dari Kantor Hukum "EDI SARWONO, S.H., M.H. & REKAN", yang beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 41 Kabupaten Cilacap. Domisili elektronik Email: *kireinafrk@gmail.com* Nomor Handphone: 08122776622 berdasarkan surat kuasa tanggal 1 Agustus 2024 sebagai **Penggugat;**

Lawan:

1. **DARIYEM**, Umur 57 Tahun, Pekerjaan Tidak bekerja, alamat semula di Jalan Raya Karangandri KM.15 RT.004/RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, *sekarang* tidak diketahui alamat tempat tinggalnya secara jelas dan pasti namun setidaknya-tidaknya masih di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
2. **SRI HARTATI**, Umur 36 Tahun, Pekerjaan Tidak Bekerja, semula beralamat di Jalan Raya Karangandri KM.15 RT.004/RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, *sekarang* tidak diketahui alamat tempat tinggalnya secara jelas dan pasti namun setidaknya-tidaknya masih di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

dan

1. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP**, beralamat di Jalan Kauman No.12, Cilacap, Domisili elektronik Email: *skp.bpncilacap@gmail.com* Nomor Handphone : 081327725483 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Hal. 1 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi dan kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 5 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 7 Agustus 2024 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2016 Penggugat telah membeli 1 (satu) bidang tanah pekarangan dan 2 (dua) bidang tanah sawah dari Para Tergugat sebagai berikut :

- 1 (satu) bidang tanah pekarangan dengan harga Rp.91.500.000,00 (Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 3 Februari 2016, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 356 m² yang terletak di Jl. Raya Karangandri KM 15 RT.004 RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Jalan Raya Karangandri
- Sebelah Utara : Tanah sawah Milik Penggugat dan Tanah Primkoopi
- Sebelah Barat : Tanah Milik Madreja
- Sebelah Timur : Sawah Milik Sigit Pranoto

- 1 (satu) bidang tanah sawah dengan harga Rp.491.840.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 3 Februari 2016, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 3.443 m² yang terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Saluran Irigasi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat
- Sebelah Barat : Sawah Milik Penggugat

Hal. 2 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Milik Primkopti
- 1 (satu) bidang tanah sawah dengan harga Rp.259.400.000,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 3 Februari 2016, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas ± 1.816 m² yang terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Saluran Irigasi
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat
 - Sebelah Barat : Sawah Milik Tumidjan
 - Sebelah Timur : Sawah Milik Penggugat
- 2. Bahwa setelah tanah pekarangan dan tanah sawah tersebut dibayar oleh Penggugat, kemudian tanah pekarangan dan tanah sawah tersebut diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat dan sejak saat itu tanah pekarangan dan tanah sawah tersebut dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat;
- 3. Bahwa oleh karena kesibukan kerja Penggugat sebagai kontraktor proyek yang sering berpindah – pindah pekerjaan diluar kota, sehingga mengenai jual beli tanah pekarangan dan tanah sawah tersebut belum dibalik nama dan sekarang Penggugat sebagai warga negara yang taat hukum ingin tanahnya dicatat dan disertipikatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
- 4. Bahwa pada sekitar tahun 2023 Penggugat bermaksud menemui Para Tergugat dialamat Para Tergugat di Jl. Sawo No.32 RT.05 RW.04 Desa Menganti, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap untuk bersama-sama membuat akta jual beli di hadapan PPAT/ Notaris, namun Penggugat tidak berhasil bertemu dengan Para Tergugat dikarenakan Para Tergugat telah berpindah tempat tinggal, kemudian Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Para Tergugat namun sampai sekarang alamat tempat tinggal Para Tergugat tidak diketahui secara jelas dan pasti;
- 5. Bahwa Penggugat juga sudah mencari tahu keberadaan sanak saudara Para Tergugat, namun tidak ada yang mengetahui;
- 6. Bahwa dengan perginya Para Tergugat yang tidak tahu kemana tinggalnya, maka Penggugat mengalami kesulitan dalam proses balik nama Sertipikat

Hal. 3 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/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

Hak Milik (SHM) No.247, Sertipikat Hak Milik (SHM) No.13 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.631 atas tanah tersebut, karena Para Tergugat sebagai pihak Penjual sudah tidak diketahui alamatnya;

7. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No.247, Sertipikat Hak Milik (SHM) No.13 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.631 tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap namun tidak berhasil dikarenakan belum adanya Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT/ Notaris atas tanah tersebut;
8. Bahwa Petugas Pelayanan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap memberi saran kepada Penggugat apabila ingin membalik nama SHM tersebut oleh karena tidak adanya akta jual beli dari PPAT/ Notaris maka harus ada putusan dari Pengadilan Negeri sebagai Dasar Hukum.
9. Bahwa kemudian Penggugat berusaha untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut ke PPAT/ Notaris Anggit Yuandhita, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jl. Raya Kalisabuk KM 15 Kesugihan, Cilacap namun ditolak dengan alasan harus ada yang menghadap yaitu Penjual dan Pembelinya;
10. Bahwa PPAT/ Notaris tersebut memberi saran kepada Penggugat apabila ingin membalik nama SHM tersebut oleh karena tidak adanya Penjual, maka harus ada putusan dari Pengadilan Negeri sebagai Dasar Hukum.

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 beriktikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah Pekarangan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI dengan harga Rp.91.500.000,00 (Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), dan 2 (dua) bidang tanah sawah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No.13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI dengan harga Rp.491.840.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), Sertipikat Hak Milik (SHM) No.631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, dengan harga Rp.259.400.000,00 (dua ratus lima puluh

Hal. 4 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 3 Februari 2016 ;

4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah 1 (satu) bidang tanah pekarangan dan 2 (dua) bidang tanah sawah sebagai berikut

- 1 (satu) bidang tanah pekarangan dari Para Tergugat dengan harga Rp.91.500.000,00 (Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 3 Februari 2016, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas $\pm 356 \text{ m}^2$ yang terletak di Jl. Raya Karangandri RT.004 RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas -batas sebagai berikut
 - Sebelah Selatan: Jl. Raya Karangandri
 - Sebelah Utara : Tanah sawah Milik Penggugat dan Tanah Primkopti
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Madreja
 - Sebelah Timur : Sawah Milik Sigit Pranoto
- 1 (satu) bidang tanah sawah dari Para Tergugat dengan harga Rp.491.840.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 3 Februari 2016, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas $\pm 3.443 \text{ m}^2$ yang terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas -batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Saluran Irigasi
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat
 - Sebelah Barat : Sawah Milik Penggugat
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Primkopti
- 1 (satu) bidang tanah sawah dari Para Tergugat dengan harga Rp.259.400.000,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 3 Februari 2016, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas $\pm 1.816 \text{ m}^2$ yang terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas -batas sebagai berikut :

Hal. 5 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Saluran Irigasi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat
- Sebelah Barat : Sawah Milik Tumidjan
- Sebelah Timur : Sawah Milik Penggugat

5. Menyatakan putusan ini menjadi Dasar Hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No.247, Sertipikat Hak Milik (SHM) No.13 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.631 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
6. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari atas nama Penjual (Para Tergugat) kepada atas nama Pembeli (Penggugat) atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 356 m² yang terletak di Jl. Raya Karangandri RT.004 RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 3.443 m² yang terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 1.816 m² yang terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Penggugat (SARWO SURYO ATMOJO, ST);
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 menghadap kuasanya, sedangkan para Tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Turut Tergugat datang menghadap kuasanya yaitu RIWANTO, dkk, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 29/Sku-33.01.MP.02/VIII/2024 tanggal 13 Agustus 2024 yang telah

Hal. 6 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 348/SK/8/2024/PN Clp tanggal 21 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak para Tergugat tidak hadir di persidangan maka Tergugat dianggap tidak mempertahankan haknya, sehingga upaya Mediasi dengan menunjuk Mediator tidak dapat dilaksanakan namun kepada para pihak dapat menempuh upaya perdamaian sebelum mejelis hakim membacakan putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak memberikan jawaban;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3301031510600001 atas nama Sarwo Suryo Atmojo, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kwitansi Pembelian Sebidang Tanah Pekarangan SHM Nomor 247 terletak di Jalan Raya Karangkadri RT.004/RW.03 Desa Karangkadri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, tanggal 3 Februari 2016, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi Pembelian Sebidang Tanah Pekarangan SHM Nomor 13 terletak di RT.003/RW.06 Desa Kuripankidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, tanggal 3 Februari 2016, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kwitansi Pembelian Sebidang Tanah Pekarangan SHM Nomor 631 terletak di Jalan Raya Karangkadri RT.003/RW.06 Desa Kuripankidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, tanggal 3 Februari 2016, diberi tanda P-2;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 247 Desa Karang Kadri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 356 m², diberi tanda P-5;

Hal. 7 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 13 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 3.443 m², diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 634 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 1.816 m², diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan dari Desa Karangkadri Nomor : 045.2/001/VIII/2024 tanggal 20 Agustus 2024 tentang tanah seluas 356 m² nama wajib pajak adalah Dariyem Cs dalam proses balik nama ke Sarwo Suryo Atmojo, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan dari Desa Kuripan Kidul Nomor : 500.17/534/4111/2024 tanggal 20 Agustus 2024 tentang tanah seluas 3.443 m² nama wajib pajak adalah Dariyem Cs dalam proses balik nama ke Sarwo Suryo Atmojo, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Keterangan dari Desa Kuripan Kidul Nomor : 500.17/535/4111/2024 tanggal 20 Agustus 2024 tentang tanah seluas 1.816 m² nama wajib pajak adalah Dariyem Cs dalam proses balik nama ke Sarwo Suryo Atmojo, diberi tanda P-10;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Mudjiono, di bawan sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat karena bertetangga, tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi tahu Penggugat telah membeli 3 bidang tanah bersertipikat hak milik terletak antara lain :
 1. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas ± 356 m² terletak di Jalan Raya Karangandri RT.004 RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan harga Rp.91.500.000,00 (Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;
 2. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas ± 3.443 m² terletak di RT.003 RW.06

Hal. 8 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/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

Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan Rp.491.840.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;

3. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas ± 1.816 m² terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan Rp.259.400.000,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;

- Bahwa pembelian secara keseluruhan dengan harga Rp259.400.000,00 (dua ratus lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dari para Tergugat
- Bahwa setelah Penggugat membayar lunas, maka sertipikat telah diserahkan para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa sejak jual beli tanah tersebut, kemudian Penggugat menguasai tanah tersebut hingga sekarang dan tidak ada permasalahan;
- Bahwa para Tergugat bertempat tinggal di Desa Karangkadri, namun sekarang tidak diketahui alamatnya;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi Priyadi, di bawan sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat karena bertetangga, tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat telah membeli 3 bidang tanah bersertipikat hak milik terletak antara lain :

1. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas ± 356 m² terletak di Jalan Raya Karangandri RT.004 RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan harga Rp.91.500.000,00 (Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;

Hal. 9 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/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)



2. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 3.443 m² terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan Rp.491.840.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;

3. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 1.816 m² terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan Rp.259.400.000,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;

- Bahwa pembelian secara keseluruhan dengan harga Rp259.400.000,00 (dua ratus lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dari para Tergugat;
- Bahwa setelah Penggugat membayar lunas, maka sertipikat telah diserahkan para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa sejak jual beli tanah tersebut, kemudian Penggugat menguasai tanah tersebut hingga sekarang dan tidak ada permasalahan;
- Bahwa para Tergugat bertempat tinggal di Desa Karangkadri, namun sekarang tidak diketahui alamatnya;
- Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 247, Desa Karang Kadri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap atas nama Dariyem dan Susanti, diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 13, Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap atas nama Dariyem dan Susanti, diberi tanda TT-2;

Hal. 10 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



3. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 631, Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap atas nama Dariyem dan Susanti, diberi tanda TT-3;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 September 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat menyampaikan Kesimpulan tanggal 1 Oktober 2024 dan Turut Tergugat menyampaikan kesimpulan tanggal 27 September 2024;

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

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

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas yaitu Penggugat ingin balik nama Sertipikat Hak Milik atas 3 (tiga) bidang tanah yang telah dibeli dari para Tergugat, namun para Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir atau tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan maka dianggap melepaskan haknya dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat ingin balik nama Sertipikat Hak Milik atas 3 (tiga) bidang tanah yang telah dibeli dari para Tergugat, namun para Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya, 3 (tiga) bidang Tanah antara lain:
 1. 1 (satu) bidang tanah pekarangan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 356 m² terletak di Jalan Raya Karangandri RT.004 RW.03 Desa Karangandri,

Hal. 11 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dibeli dari para Tergugat dengan harga Rp.91.500.000,00 (Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;

2. 1 (satu) bidang tanah sawah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas $\pm 3.443 \text{ m}^2$ terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dibeli dari para Tergugat dengan harga Rp.491.840.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;
3. 1 (satu) bidang tanah sawah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas $\pm 1.816 \text{ m}^2$ terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dari para Tergugat dengan harga Rp.259.400.000,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Mudjiono dan saksi Priyadi sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti tulisan yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-2 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa kemudian akan dipertimbangkan pokok permasalahan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai istilah balik nama dalam aturan dikenal sebagai Peralihan Hak. Peralihan hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dilakukan karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hukum lainnya. Peralihan hak dapat dilakukan dengan Lelang, Pewarisan, Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi. Bahwa selain Peralihan Hak dikenal pula mengenai istilah Perubahan data pendaftaran tanah yang berdasarkan putusan atau penetapan Pengadilan;

Hal. 12 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3, P-4 dan didukung keterangan saksi Mujiono dan saksi Priyadi bahwa diketahui antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan jual beli 3 (tiga) bidang tanah antara lain:

1. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas $\pm 356 \text{ m}^2$ terletak di Jalan Raya Karangandri RT.004 RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan harga Rp.91.500.000,00 (Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016 (bukti P-2);
2. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas $\pm 3.443 \text{ m}^2$ terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan Rp.491.840.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016 (bukti P-3);
3. Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas $\pm 1.816 \text{ m}^2$ terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan Rp.259.400.000,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tanggal 3 Februari 2016 (bukti P-4);

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut sah menurut hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sahnya jual beli tanah menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 27 Mei 1975 Nomor : 952/K/Sip/1974, apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara dan Hukum Adat, sedangkan jual beli menurut hukum adat adalah secara riil, dan tunai serta diketahui Kepala Desa. Sahnya jual beli tanah menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 30 Juni 1989 Nomor : 3339/Pdt/Sip/1987, haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang;

Menimbang, bahwa berbagai Putusan Mahkamah Agung dan juga berdasarkan teori-teori bahwa sahnya jual beli tanah itu dilakukan menurut hukum adat. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun

Hal. 13 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/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

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat;

Menimbang, bahwa seperti diketahui bahwa dalam hukum agraria dikatakan bahwa jual beli tanah dilakukan menurut hukum adat. Dalam hukum adat jual beli tanah haruslah terang, tunai dan riil. Terang berarti bukan tindakan gelap atau illegal, oleh karena tanah sengketa adalah tanah bersertifikat maka dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah termasuk hak milik termasuk jual beli harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan oleh PPAT dibuat Akta Jual Beli dan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak Akta jual beli ditandatangani, maka PPAT wajib mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Syarat Tunai diartikan jual beli itu sudah dibayar, dan syarat Riil, artinya adanya peralihan hak dari Penjual kepada Pembeli;

Menimbang, bahwa Jual beli tanah obyek sengketa ini tidak memenuhi syarat terang karena jual beli tanah tidak dibuat melalui Akta Jual Beli dilakukan di hadapan PPAT namun telah diketahui pihak desa dan telah di saksi oleh saksi Mujiono dan saksi Priyadi. Terhadap jual beli tersebut telah dibayar secara tunai oleh Penggugat kepada Tergugat, dan setelah diterima uang jual beli tersebut maka Tergugat juga telah menyerahkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 247 Desa Karangkadri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 356 m² (P-5). Sertipikat Hak Milik Nomor 13 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 3.443 m² (P-6) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 634 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 1.816 m², (P-7) secara riil kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas diketahui jual beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat terang dan dilakukan di bawah tangan, maka menurut Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam keadaan tertentu jual beli tanah hak milik antar perorangan warga negeri Indonesia yang tidak dihadapan PPAT yang menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Dan dalam Penjelasan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut bahwa pengertian dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT

Hal. 14 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* bahwa jual beli tanah obyek sengketa terletak di Desa Karangkadri dan Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap yang menurut Majelis Hakim bukanlah termasuk daerah-daerah terpencil yang jual belinya boleh tidak menggunakan akta jual beli PPAT, sehingga dalam jual beli tanah hak milik tersebut harus melalui suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT;

Menimbang, bahwa jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat yang tidak dilakukan dengan akta jual beli PPAT, maka demi hukum tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat;

Menimbang, bahwa dalam hal memutus perkara, Hakim harus merujuk pada undang-undang yang berlaku. Tetapi dalam konteks Indonesia hakim bukanlah corong undang-undang. Hakim adalah corong kepatutan, keadilan, kepentingan umum, dan ketertiban umum. Dalam konteks inilah, rumusan keharusan hakim memperhatikan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat harus diperhatikan. Menurut Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman menyebutkan Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Rumusan ini tidak mengalami perubahan dalam Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 dan juga pada Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman Pasal 5 ayat (1) yang menegaskan, bahwa : *"Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat"*;

Menimbang, bahwa Hakim dapat melakukan penemuan hukum (*rechvinding*) apabila Hakim menemukan aturan hukumnya tidak ada, aturan hukumnya tidak jelas, atau antara beberapa aturan hukum saling bertentangan satu dengan lainnya. Dalam melakukan penemuan hukum inilah Hakim dapat menemukannya dengan berbagai macam metode interpretasi dan juga dalam menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Hal. 15 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang berasal dari bukti surat dan bukti saksi dari Penggugat diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli 3 (tiga) tanah obyek sengketa tahun 2016 dan tanah serta sertifikatnya telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan oleh karena jual beli tersebut tidak dilakukan secara terang dihadapan PPAT maka tidak dapat dilakukan perubahan data pendaftaran tanah terutama terkait perubahan nama dalam Sertipikat Hak Milik tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, untuk kepastian hukum bagi Penggugat dan Tergugat, maka akan dipertimbangkan mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan sebagaimana Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *junto* Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Penggugat benar selaku pembeli atas 3 (tiga) tanah objek sengketa sehingga dapat dilakukan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan ini akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa jual beli tanah berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dimana mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, dalam perkara *aquo* dari fakta hukum sudah jelas bahwa pada tanggal 3 Februari 2016 Tergugat telah mengikatkan dirinya menjual 3 (tiga) tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 247 Desa Karangkadri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 356 m² (P-5). Sertipikat Hak Milik Nomor 13 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 3.443 m² (P-6) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 634 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap Luas 1.816 m², (P-7) setelah Penggugat telah membayar harga yang disepakati;

Menimbang, bahwa sebagai suatu perjanjian maka harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,*

Hal. 16 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



3. Suatu hal tertentu dan
4. Suatu sebab yang halal

Menimbang, bahwa kuintasi pembaruan Jual Beli Tanah tanggal 3 Februari 2016 (P-3), (P-4) dan (P-5) dan dengan diserahkan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut Majelis Hakim memperoleh keyakinan bahwa benar telah terjadi jual beli 3 (tiga) tanah obyek sengketa pada tanggal 3 Februari 2016, dan Majelis Hakim tidak menemukan adanya suatu Kekhilafan dalam mengadakan kesepakatan tersebut, tidak pula didapati adanya suatu paksaan dalam membuat kesepakatan dan juga tidak ada unsur penipuan dalam membuat kesepakatan, karena para pihak dengan sadar telah melakukan jual beli tanah obyek sengketa. Perjanjian itu dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang cakap menurut hukum. Perjanjian itu menyepakati tanah dan harga dan disaksikan saksi Mujiono dan saksi Priyadi. Perjanjian mengatur jual beli tanah dengan suatu sebab yang tidak melanggar hukum, kesusilaan dan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum ke-3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum ke-4 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim petitum ke-3 dan ke-4 adalah sama uraiannya, maka Majelis Hakim menganggap petitum ke-3 dan ke-4 adalah satu kesatuan petitum yang sama, sehingga karena petitum ke-3 telah dikabulkan, maka petitum ke-4 yang menjadi satu kesatuan dengan petitum ke-3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 telah dikabulkan, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik, dikarenakan Penggugat mengetahui tanah yang dibelinya adalah bersertipikat hak milik, yang seharusnya jual belinya menggunakan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, akan tetapi oleh karena saat itu Penggugat karena kesibukan untuk memproses akta jual beli dan balik nama terhadap 3 (tiga) obyek sengketa tanah yang dibeli dari para Tergugat, dan Tergugat selaku Penjual juga tidak keberatan dengan jual beli tanah dibawah tangan saat itu hal ini ditandai dengan telah diserahkan 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik tanah tersebut kepada Penggugat setelah pembayaran, dan kemudian Tergugat meninggalkan tanah obyek sengketa

Hal. 17 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut serta tidak keberatan terhadap penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat setelah jual beli tanah dilakukan. Penggugat juga telah mengupayakan balik nama Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa melalui pengajuan gugatan ini, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, sehingga petitum ke-2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli adalah sah menurut hukum dan sesuai fakta hukum bahwa setelah jual beli dilakukan tanggal 3 Februari 2016, para Tergugat kemudian meninggalkan Desa Karangkadri bersama keluarganya dan tidak kembali lagi, sehingga pihak Penggugat selaku pembeli obyek sengketa dan yang telah menguasai tanah objek sengketa tersebut sejak dibelinya hingga gugatan ini diajukan, serta dari hasil Pemeriksaan Setempat Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa dan selama ini tidak ada bukti adanya keberatan dari pihak manapun dan Penggugat telah menguasai Sertipikat Hak Milik atas 3 (tiga) tanah obyek sengketa maka demi azas keadilan, kemanfaatan dan kepastian bagi Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, sehingga putusan ini dapat menjadi Dasar Hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum ke-5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua, ke-3 dan ke-5 dikabulkan, maka berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *junto* Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Penggugat berhak melakukan permohonan untuk perubahan data pendaftaran tanah atas tanah sengketa dan bukan melakukan peralihan hak (balik nama) dengan melampirkan beberapa persyaratan sesuai ketentuan hukum seperti Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi, Sertipikat hak tas

Hal. 18 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, Identitas Pemohon dan persyaratan lainnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum ke-6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa yang berhak mengajukan permohonan perubahan data pendaftaran tanah atas tanah objek sengketa dari nama DARIYEM dan SRI HARTATI (Para Tergugat) menjadi atas nama SARWO SURYO ATMOJO (Penggugat), dan Turut Tergugat berdasarkan Pasal 5 *juonto* Pasal 55 ayat (2) jo Pasal 56 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memiliki kewajiban hukum untuk mencatat perubahan data tersebut setelah Penggugat melengkapi persyaratan sesuai ketentuan hukum yang berlaku untuk itu, maka dengan demikian, petitum ke-8 beralasan hukum dikabulkan dengan merubah amar tanpa merubah substansinya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-2, ke-3, ke-5, ke-6 dan ke-8 dikabulkan, maka para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka petitum ke-9 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-2, ke-3, ke-5, ke-6 dan ke-8 dikabulkan, dan selama persidangan Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka sesuai dengan Pasal 181 HIR maka pihak para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 5 *jounto* Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jounto* Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan hukum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini :

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah Pekarangan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI dengan harga Rp.91.500.000,00

Hal. 19 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/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

(Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) bidang tanah sawah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI dengan harga Rp.491.840.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), dan 1 (satu) bidang tanah sawah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, dengan harga Rp.259.400.000,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi tanggal 3 Februari 2016;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah 1 (satu) bidang tanah pekarangan dan 2 (dua) bidang tanah sawah sebagai berikut:

1. 1 (satu) bidang tanah pekarangan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 356 m² terletak di Jalan Raya Karangandri RT.004 RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas:

- Sebelah Selatan : Jl. Raya Karangandri
- Sebelah Utara : Tanah sawah Milik Penggugat dan Tanah Primkopti
- Sebelah Barat : Tanah Milik Madreja
- Sebelah Timur : Sawah Milik Sigit Pranoto

2. 1 (satu) bidang tanah sawah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 3.443 m² terletak di RT.003/RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Saluran Irigasi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat
- Sebelah Barat : Sawah Milik Penggugat
- Sebelah Timur : Tanah Milik Primkopti

3. 1 (satu) bidang tanah sawah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas \pm 1.816 m² terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Saluran Irigasi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat
- Sebelah Barat : Sawah Milik Tumidjan
- Sebelah Timur : Sawah Milik Penggugat

Hal. 20 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan putusan ini menjadi Dasar Hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 247, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 631 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
- Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk mencatatkan perubahan data pendaftaran tanah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 247 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas ± 356 m² yang terletak di Jl. Raya Karangandri RT.004 RW.03 Desa Karangandri, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 13 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas ± 3.443 m² yang terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 631 atas nama DARIYEM dan SRI HARTATI, seluas ± 1.816 m² yang terletak di RT.003 RW.06 Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Penggugat (SARWO SURYO ATMOJO, ST., setelah Penggugat melengkapi persyaratan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.716.000,00 (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap, pada hari Rabu, tanggal 2 Oktober 2024, oleh kami, Maslikan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Aries Sembiring, S.H., M.H. dan Christian Wibowo, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024, oleh Hakim Ketua tersebut dibantu para Hakim Anggota tersebut dibantu Benedictus Harie Kushendratno, S.E., S.H. sebagai Panitera Pengganti, di hadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri para Tergugat serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal. 21 dari 22 hal Putusan Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Clp



ttd

Rahmat Aries Sembiring, S.H., M.H.

ttd

Maslihan, S.H., M.H.

ttd

Christian Wibowo, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd

Benedictus Harie Kushendratno, S.E., S.H.

Perincian Biaya Perkara :

| | | |
|----|----------------------|---------------------------|
| 1. | Pendaftaran | : Rp. 30.000,00 |
| 2. | ATK | : Rp. 100.000,00 |
| 3. | Panggilan | : Rp. 470.000,00 |
| 4. | Sumpah | : Rp. 40.000,00 |
| 5. | Pemeriksaan Setempat | : Rp. 1.016.000,00 |
| 6. | PNBP | : Rp. 40.000,00 |
| 7. | Redaksi | : Rp. 10.000,00 |
| 8. | Materai | : Rp. 10.000,00 |
| | Jumlah | : Rp. 1.716.000,00 |

(satu tujuh ratus enam belas ribu rupiah)