



**PUTUSAN**  
**Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Bms**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banyumas yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara para pihak:

**Wahyudin**, bertempat tinggal di Desa Kecila Rt. 002 Rw. 005 Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teguh Bayu Aji, S.H., M.H., Neni Endah Susanti, S.H., Ahmad Febrian Khoirurrizal, S.H., M.H., Durrotul Isnaeni Haqi, S.H., dan Yuli Hermawati, S.H. Advokat yang berkantor di Jalan Gatot Subroto, Griya Sokaraja Permai Blok A.2 Sokaraja Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Banyumas Nomor 109/SK/2023 tanggal 27 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

**Sutini Binti Mukri**, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Desa Kecila Rt 002 Rw 005 Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas sekarang tidak diketahui keberadaannya di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Banyumas**, tempat kedudukan Jalan Jendral Sudirman Nomor 356-358 Purwokerto, Kabupaten Banyumas, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas pada tanggal 27 Juli 2023 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Bms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 23 halaman Putusan Nomor:21/Pdt.G/2023/PN Bms*



1. Bahwa pada tanggal 27 Januari 1993 Penggugat dan Tergugat bersepakat melakukan jual beli tanah pekarangan, Penggugat sebagai Pembeli dari Tergugat sebagai penjual;
2. Bahwa Penggugat membeli tanah milik Tergugat yang terletak di Desa Kecila Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 tertanggal 17 Januari 1984 atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) Surat Ukur No. 2258/PRN/1984 luas 145 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : TASWAN/(sekarang WAHYUDIN);
  - Sebelah Timur : WAGIMIN;
  - Sebelah Selatan : MASLAHUDIN;
  - Sebelah Barat : WARSAN;
3. Bahwa Jual beli tanah dengan SHM No.846 tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah disepakati dengan harga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
4. Bahwa saat terjadi jual beli tanggal 27 Januari 1993 Penggugat telah membayar lunas harga yang disepakati tersebut kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan Tergugat telah menerima seluruh pembayaran dari Penggugat tersebut;
5. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran tanah tersebut (telah lunas), Penggugat menerima Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 tertanggal 17 Januari 1984 atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) Surat Ukur No. 2258/PRN/1984 seluas 145 m2;
6. Bahwa dengan telah dibayarnya secara lunas harga tanah milik Tergugat oleh Penggugat, dan telah diserahkannya SHM No. 846 tertanggal 17 Januari 1984 oleh Tergugat kepada Penggugat, maka jual beli tersebut telah sah dan kepemilikan hak atas tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat, sehingga apapun yang terjadi dengan tanah tersebut seperti biaya baliknama atas SHM No. 846 tertanggal 17 Januari 1984 serta pembayaran pajak dan lain sebagainya menjadi tanggung jawab Penggugat;
7. Bahwa setelah terjadi jual beli dan beralihnya kepemilikan kepada Penggugat, saat itu Penggugat sebagai pemilik yang sah tidak langsung membaliknama SHM No. 846 tanggal 17 Januari 1984 dari Tergugat kepada Penggugat, oleh karena keterbatasan biaya yang dimiliki Penggugat saat itu;
8. Bahwa setelah Penggugat mempunyai biaya untuk membaliknama SHM No. 846 tanggal 17 Januari 1984 dari an. SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) menjadi an. WAHYUDIN (Penggugat), Penggugat mengalami kesulitan;

Halaman 2 dari 23 halaman Putusan Nomor:21/Pdt.G/2023/PN Bms



9. Bahwa maksud dan keinginan Penggugat untuk memproses balik nama SHM No. 846 tanggal 17 Januari 1984 tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (Turut Tergugat) karena ketidaklengkapan data pendukung yang dimiliki oleh Penggugat, dikarenakan Tergugat sebagai atas nama dalam SHM No. 846 tanggal 17 Januari 1984 sekarang tidak diketahui keberadaannya dan Penggugat telah berupaya mencari tahu keberadaan Tergugat namun tidak pernah ketemu;

10. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Penggugat mohon jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah dari tanah seluas 145 m2 yang terletak di Desa Kecila Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 tanggal 17 Januari 1984 atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur No. 2258/PRN/1984 luas 145 m2 dengan batas-batas sebagai berikut, yaitu :

- Sebelah Utara : TASWAN/ (sekarang WAHYUDIN);
- Sebelah Timur : WAGIMIN;
- Sebelah Selatan : MASLAHUDIN;
- Sebelah Barat : WARSAN;

11. Bahwa untuk selanjutnya setelah Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dimaksud, mohon diberi izin untuk balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 tanggal 17 Januari 1984 atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur No. 2258/PRN/1984 luas 145 m2 di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, sehingga Sertifikat tanah yang semula atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dibalik nama menjadi atas nama WAHYUDIN (Penggugat);

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Banyumas berkenan memeriksa dan mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya;
3. Menyatakan bahwa jual-beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 tertanggal 17 Januari 1984, atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur No. 2258/PRN/1984 luas 145 m2 dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : TASWAN/ (sekarang WAHYUDIN);
  - Sebelah Timur : WAGIMIN;



- Sebelah Selatan : MASLAHUDIN;
  - Sebelah Barat : WARSAN;
- antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 tertanggal 17 Januari 1984, atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur No. 2258/PRN/1984 luas 145 m2;
  5. Menyatakan Penggugat berhak membalik nama SHM No. 846 di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (Turut Tergugat) dari atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) menjadi atas nama WAHYUDIN (Penggugat);
  6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses baliknama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 tertanggal 17 Januari 1984, Surat Ukur No. 2258/PRN/1984 luas 145 m2 dari atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) menjadi atas nama WAHYUDIN (Penggugat);
  7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitVoerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
  8. Membebaskan biaya perkara ini sesuai aturan hukum yang berlaku;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Banyumas berpendapat lain:  
Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Juli 2023 melalui surat tercatat kepada Tergugat yang ditujukan kepada alamat/ tempat tinggal Tergugat di Desa Kecila Rt 002 Rw 005 Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas, risalah panggilan umum kepada Tergugat tanggal 4 Agustus 2023 dan tanggal 12 September 2023 telah dipanggil dengan patut dan berdasarkan risalah panggilan sidang kepada Turut Tergugat melalui surat tercatat tanggal 28 Juli 2023, tanggal 4 Agustus 2023 dan tanggal 8 September 2023 telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat dan Turut Tergugat itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah. Dengan demikian terhadap Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak hadir dalam persidangan ini dengan tanpa ada pemberitahuan sebab ketidakhadirannya, maka Tergugat dan Turut Tergugat dianggap telah melepas hak-haknya dalam persidangan ini ;

Halaman 4 dari 23 halaman Putusan Nomor:21/Pdt.G/2023/PN Bms



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, maka mediasi dalam perkara ini sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022* tentang Mediasi di Pengadilan secara Elektronik tidak dapat dilaksanakan sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dimana Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tetap pada gugatannya tersebut dan tidak ada perubahan gugatan;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 330206130560001 atas nama Wahyudin (diberi tanda bukti P.1);
2. Fotokopi SPPT tanah NOP: 33.02.060.006.018-0037.0 terletak di RT. 02 RW. 05 Desa Kecila, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas atas nama Wahyudin (diberi tanda bukti P.2);
3. Fotokopi Kwitansi pembelian atas nama Wahyudin tertanggal 27 Januari 1993 (diberi tanda bukti P.3);
4. Fotokopi Surat Keterangan Ghaib atas nama Sutini dari Kepala Desa Kecila Nomor 145/332/VI/2023 tertanggal 15 Juni 2023 (diberi tanda bukti P.4);
5. Fotokopi Perjanjian jual beli antara Sutini dengan Wahyudin tertanggal 27 Januari 1993 (diberi tanda bukti P.5);
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 846 luas 145 m2 (seratus empat puluh lima) meter persegi surat ukur Nomor 2258/PRN/1984 yang terletak di Desa Kecila, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas berupa sebidang tanah pekarangan atas nama Sutini (Tergugat), (diberi tanda bukti P.6)

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat-surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah diunggah softcopy-nya melalui sistem informasi pengadilan (aplikasi e-court) dan telah divalidasi dipersidangan serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan asli pembanding bukti surat-surat tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Saksi-Saksi, yaitu:

1. Saksi Aris Munasir, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:



- Bahwa Saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi ketahui perkara ini bahwa awalnya Penggugat akan memproses balik nama sertifikat Tanah Nomor 846 tanggal 17 Januari 1984 namun ditolak oleh Turut Tergugat karena ketidaklengkapan data pendukung yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa kekurangan data pendukung tersebut dikarenakan Tergugat sebagai atas nama dalam sertifikat tanah sekarang tidak diketahui keberadaannya dan Penggugat telah berupaya mencari tahu keberadaan Tergugat namun tidak pernah ketemu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat dikarenakan Tergugat sejak tahun 1995 telah meninggalkan Desa Kecila dan pergi Transmigrasi ke Papua;
- Bahwa Tergugat pergi transmigrasi ke Papua dengan suaminya yang bernama Sumarno dan anak-anaknya;
- Bahwa semenjak Tergugat pergi ke papua tidak pernah kembali lagi ke Desa Kecila;
- Bahwa Tergugat sudah tidak mempunyai keluarga lagi di Desa Kecila;
- Bahwa anak-anak tergugat tidak ada yang pernah datang lagi ke Desa Kecila semenjak pertama kali pergi transmigrasi ke Papua;
- Bahwa Tergugat sudah tidak mempunyai aset di Desa Kecila;
- Bahwa Tergugat dulu ketika masih di Desa Kecila tinggal di rumah orang tua tergugat;
- Bahwa orang tua Tergugat sudah tidak ada karena sudah meninggal dunia;
- Bahwa rumah orang tua tergugat tadinya ditempati oleh Taswan namun Taswan sudah meninggal rumah tersebut sekarang ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Taswan tidak mempunyai anak;
- Bahwa Tergugat memperoleh tanah tersebut dari harta warisan orang tua Tergugat;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut berada di Penggugat karena Penggugat telah membeli tanah tersebut dari Tergugat ;
- Bahwa letak tanah tersebut berada di Rt. 002 Rw. 005 Desa Kecila, Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas;





- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu : Sebelah Utara :TASWAN/ (sekarang WAHYUDIN), sebelah Timur : WAGIMIN, sebelah Selatan: MASLAHUDIN, sebelah Barat: WARSAN;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tanggal 27 Januari 1993;
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga yang disepakati tersebut kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan Tergugat telah menerima seluruh pembayaran dari Penggugat tersebut;
- Bahwa Bukti jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat yaitu surat pernyataan jual beli dan kwitansi jual beli;
- Bahwa Penggugat ketika membeli tanah tersebut dari Tergugat sudah bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil dan sudah menikah;
- Bahwa tanah yang di beli Pengugat dari Tergugat tersebut sekarang sudah didirikan bangunan berupa rumah permanen;
- Bahwa rumah tersebut sekarang ditempati oleh anak kedua Penggugat yang bernama Tika;
- Bahwa rumah tersebut dibangun sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu sekitar tahun 2020;
- Bahwa orang-orang sekitar tanah tersebut sudah mengetahui kalau pemilik tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang komplain atau yang mengakui tanah tersebut sehingga tanah tersebut tidak ada yang memperlmasalahakan;
- Bahwa Saksi yang mengetahui jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah Maslahudin dan Miswan;
- Bahwa Penggugat dalam jual beli tersebut sudah membayar secara lunas uang pembelian tanah tersebut kepada Tergugat sehingga jual beli tersebut sudah sah;
- Bahwa Penggugat sudah konsultasi dengan Turut Tergugat terkait proses balik nama tersebut dan Turut Tergugat menyarankan untuk mendapatkan putusan dari pengadilan;
- Bahwa ketika pembuatan sertipikat tanah Tergugat melalui Prona;
- Bahwa Tergugat membuat sertipikat tanah tersebut tidak ada permasalahan;
- Bahwa tidak pernah ada komplain atau yang mengakui tanah tersebut sehingga tanah tersebut tidak ada yang memperlmasalahakan;
- Bahwa Penggugat yang membayar pajak tanah tersebut setiap tahunnya;
- Bahwa tidak pernah ada yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut selain Penggugat;

Halaman 7 dari 23 halaman Putusan Nomor:21/Pdt.G/2023/PN Bms



2. Saksi Darto, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat;
  - Bahwa Saksi ketahui perkara ini bahwa awalnya Penggugat akan memproses balik nama sertifikat Tanah Nomor 846 tanggal 17 Januari 1984 namun ditolak oleh Turut Tergugat karena ketidaklengkapan data pendukung yang dimiliki oleh Penggugat;
  - Bahwa kekurangan data pendukung tersebut dikarenakan Tergugat sebagai atas nama dalam sertifikat tanah sekarang tidak diketahui keberadaannya dan Penggugat telah berupaya mencari tahu keberadaan Tergugat namun tidak pernah ketemu;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat dikarenakan Tergugat sejak tahun 1995 telah meninggalkan Desa Kecila dan pergi Transmigrasi ke Papua;
  - Bahwa Tergugat pergi transmigrasi ke Papua dengan suaminya yang bernama Sumarno dan anak-anaknya;
  - Bahwa semenjak Tergugat pergi ke Papua tidak pernah kembali lagi ke Desa Kecila;
  - Bahwa Tergugat sudah tidak mempunyai keluarga lagi di Desa Kecila;
  - Bahwa anak-anak Tergugat tidak ada yang pernah datang lagi ke Desa Kecila semenjak pertama kali pergi transmigrasi ke Papua;
  - Bahwa Tergugat sudah tidak mempunyai aset di Desa Kecila;
  - Bahwa Tergugat dulu ketika masih di Desa Kecila tinggal di rumah orang tua Tergugat;
  - Bahwa orang tua Tergugat sudah tidak ada karena sudah meninggal dunia;
  - Bahwa rumah orang tua Tergugat tadinya ditempati oleh Taswan namun Taswan sudah meninggal rumah tersebut sekarang ditempati oleh Penggugat;
  - Bahwa Taswan tidak mempunyai anak;
  - Bahwa Tergugat memperoleh tanah tersebut dari harta warisan orang tua Tergugat;
  - Bahwa sertifikat tanah tersebut berada di Penggugat karena Penggugat telah membeli tanah tersebut dari Tergugat ;
  - Bahwa letak tanah tersebut berada di Rt. 002 Rw. 005 Desa Kecila, Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas;

Halaman 8 dari 23 halaman Putusan Nomor:21/Pdt.G/2023/PN Bms





- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu : sebelah Utara : TASWAN/ (sekarang WAHYUDIN), sebelah Timur : WAGIMIN, sebelah Selatan: MASLAHUDIN, sebelah Barat: WARSAN;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tanggal 27 Januari 1993;
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga yang disepakati tersebut kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan Tergugat telah menerima seluruh pembayaran dari Penggugat tersebut;
- Bahwa bukti jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat yaitu surat pernyataan jual beli dan kwitansi jual beli;
- Bahwa Penggugat ketika membeli tanah tersebut dari Tergugat sudah bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil dan sudah menikah;
- Bahwa tanah yang di beli Pengugat dari Tergugat tersebut sekarang sudah didirikan bangunan berupa rumah permanen;
- Bahwa rumah tersebut sekarang ditempati oleh Anak kedua Penggugat yang bernama Tika;
- Bahwa rumah tersebut dibangun sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu sekitar tahun 2020;
- Bahwa orang-orang sekitar tanah tersebut sudah mengetahui kalau pemilik tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada orang komplain atau yang mengakui tanah tersebut sehingga tanah tersebut tidak ada yang mempermasalahakan;
- Bahwa Saksi yang mengetahui jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah Maslahudin dan Miswan;
- Bahwa Penggugat dalam jual beli tersebut sudah membayar secara lunas uang pembelian kepada Tergugat sehingga jual beli tersebut sudah sah;
- Bahwa setelah jual beli tersebut ada yang melaporkan ke perangkat desa baik itu dari Penggugat atau Tergugat;
- Bahwa ketika jual beli tanah tersebut tidak melibatkan pihak lain hanya Penggugat, Tergugat dan 2 (dua) orang saksi saja;
- Bahwa dalam letter C Desa Kecila tidak ada riwayat peralihan hak terhadap tanah tersebut karena semenjak tahun 1992 dari Pemerintah daerah dalam hal ini bappeda sudah melarang untuk penulisan di letter C Desa;
- Bahwa Saksi mengenal Maslahudin dan Miswan;
- Bahwa Penggugat tidak langsung membalik nama sertipikat tanah tersebut karena belum memiliki biaya untuk balik nama sertipikat tanah tersebut;



- Bahwa Penggugat sudah konsultasi dengan Turut Tergugat terkait proses balik nama tersebut dan Turut Tergugat menyarankan untuk mendapatkan putusan dari pengadilan;
- Bahwa Tergugat ketika pembuatan sertipikat tanah tersebut melalui Prona;
- Bahwa Tergugat membuat sertipikat tanah tersebut tidak ada permasalahan;
- Bahwa tidak pernah ada komplain atau yang mengakui tanah tersebut sehingga tanah tersebut tidak ada yang mempermasalahakan;
- Bahwa Penggugat yang membayar pajak tanah tersebut setiap tahunnya;
- Bahwa tidak pernah ada yang mengkalim kepemilikan tanah tersebut selain Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya bahwa terhadap objek sengketa tanah sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Oktober 2023 dengan hasil sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan selanjutnya terhadap hasil pemeriksaan setempat akan dipertimbangkan bersamaan dalam pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan kesimpulan dan mohon putusan;

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;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan yaitu bahwa pada tanggal 27 Januari 1993 Penggugat telah membeli tanah Tergugat dengan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta Rupiah) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 846 tanggal 17 Januari 1984, atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor 2258/PRN/1984 luas 145 (seratus empat puluh lima) meter persegi dengan batas-batas: sebelah Utara : TASWAN/ (sekarang WAHYUDIN), sebelah Timur : WAGIMIN, sebelah Selatan : MASLAHUDIN, sebelah Barat : WARSAN. Namun dikarenakan keterbatasan biaya yang dimiliki Penggugat, Penggugat tidak langsung melakukan balik nama SHM tersebut dan pada saat Penggugat hendak melakukan balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional, Penggugat mengalami kendala dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui tempat tinggalnya karena transmigrasi ke Papua bersama keluarganya sejak tahun 1995. Oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banyumas

Halaman 10 dari 23 halaman Putusan Nomor:21/Pdt.G/2023/PN Bms



untuk menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah sehingga Penggugat berhak melakukan balik nama SHM Nomor 846 di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dari atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) menjadi atas nama WAHYUDIN (Penggugat);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.6 dan Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atas nama Saksi Aris Munasir dan Saksi Darto;

Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti surat-surat bertanda P.1 sampai dengan P.6 telah dibubuhi materai yang cukup dimana Biktu P.1 adalah Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Penggugat, bukti P.2 adalah SPPT tanah *a quo* yang membuktikan Penggugat selaku pembayar pajak, bukti P.3 berupa Kwitansi pembelian tanah atas nama Wahyudin selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual/ pemilik tanah, bukti P.4 berupa Surat Keterangan Ghaib atas nama Sutini (Tergugat) yang menerangkan Tergugat pergi meninggalkan Desa Kecila sejak tahun 1995 dan tidak pernah pulang dan tidak diketahui keberadaannya, bukti P.5 berupa perjanjian jual beli tanah *a quo* antara Sutini (Tergugat) dengan Wahyudin (Penggugat) tertanggal 27 Januari 1993 dan bukti P.6 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 846 luas 145 m2 (seratus empat puluh lima) meter persegi surat ukur Nomor 2258/PRN/1984 yang terletak di Desa Kecila, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas berupa sebidang tanah pekarangan atas nama Sutini (Tergugat). Bahwa terhadap bukti surat berupa fotokopi tersebut telah ditunjukkan aslinya oleh Penggugat sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara ini telah pula dilaksanakan pemeriksaan setempat tanggal 18 Oktober 2023 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

- Bahwa objek gugatan yang terletak di Desa Kecila, Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas tepatnya di Rt. 002 Rw. 005 Desa Kecila, Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas;
- Bahwa terhadap objek gugatan diperoleh fakta bahwa benar ada tanah SHM Nomor 846 yang terletak di Rt. 002 Rw. 005 Desa Kecila, Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas;
- Bahwa batas- batas tanah objek gugatan yaitu:
  - Sebelah Utara : Taswan (sekarang Wahyudin)



- Sebelah Timur : Wagimin (sekarang Jalan ada jalan Gang yang diambil dari bagian tanah objek gugatan ini dan disebelah timur masih berbatasan dengan tanah Wagimin;
- Sebelah Selatan : Maslahudin;
- Sebelah Barat : Warsan;
- Bahwa pada saat itu hadir Saksi atas nama Maslahudin menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa tanah objek gugatan sebelumnya milik Sutini, saat ini Sutini tidak berada di Desa Kecila karena pergi transmigrasi ke Papua;
  - Selama ini tidak ada yang komplain terhadap kepemilikan tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi menyaksikan jual beli antara Wahyudin (Penggugat) dengan Sutini (Tergugat) pada tahun 1993 dimana Penggugat membeli tanah milik Tergugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
  - Tanah tersebut telah dibangun rumah dan ditempati oleh Mustaka Sari Dwijayanti yang merupakan anak ke dua dari Penggugat;
  - Luas tanah tersebut sekitar 140 (seratus empat puluh) meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil surat gugatan dan bukti surat serta keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Penggugat serta hasil pemeriksaan setempat, diperoleh fakta hukum sebagai berikut;

1. Bahwa pada tanggal 27 Januari 1993 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat berupa tanah pekarangan milik Tergugat yang terletak di Desa Kecila Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 846 tertanggal 17 Januari 1984 atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) Surat Ukur Nomor 2258/PRN/1984 luas kurang lebih 145 (seratus empat puluh lima) meter persegi dengan harga Rp3.000.000,00 (tiga juta Rupiah);
2. Bahwa kondisi tanah objek perkara ini sesuai hasil pemeriksaan setempat adalah tanah tersebut memiliki batas:
  - Sebelah Utara : Taswan (sekarang Wahyudin/Penggugat)
  - Sebelah Timur : Wagimin (sekarang Jalan ada jalan Gang yang diambil dari bagian tanah objek gugatan ini dan disebelah timur masih berbatasan dengan tanah Wagimin;
  - Sebelah Selatan : Maslahudin;
  - Sebelah Barat : Warsan;

Bahwa tanah tersebut telah dibangun rumah oleh Penggugat dan ditempati oleh Mustaka Sari Dwijayanti yang merupakan anak ke dua dari Penggugat;



3. Bahwa setelah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada pihak lain yang memperlmasalahkan;
4. Bahwa setelah terjadi jual beli tanah tersebut, Penggugat tidak langsung melakukan balik nama SHM Nomor 846 tanggal 17 Januari 1984 dari Tergugat kepada Penggugat karena keterbatasan biaya yang dimiliki Penggugat;
5. Bahwa pada saat Penggugat mempunyai biaya untuk melakukan balik nama SHM Nomor 846 tanggal 17 Januari 1984 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat mengalami kesulitan karena Tergugat dan keluarganya transmigrasi ke Papua sejak tahun 1995 sehingga tidak diketahui alamatnya yang pasti maupun keberadaannya di wilayah Indonesia;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara ini pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan serta tidak menggunakan hak untuk menyangkal gugatan Penggugat, namun Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan posita maupun petitum gugatan Penggugat demi tuntas dan terangnyanya perkara ini dihubungkan dengan alat bukti Penggugat sesuai dengan asas dalam hukum acara perdata yaitu *actori in cumbit probatio* dalam Pasal 1865 KUH Perdata *juncto* Pasal 163 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dimana Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat haruslah membuktikan:

1. Apakah benar telah terjadi kesepakatan jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat sehingga Penggugat adalah pemilik tanah *a quo*?
2. Apakah Penggugat dapat melakukan balik nama sertifikat hak milik tanah *a quo* yang sebelumnya atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat berdasarkan kesepakatan jual beli tersebut?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang wajib dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan pertama perlu diperhatikan terlebih dahulu kaidah hukum mengenai jual beli tanah yang pada awalnya diakomodir dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 Pasal 26 Ayat (1) yaitu: Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Terhadap ketentuan ini kemudian terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah. Faktanya, jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada tanggal 27 Januari 1993



(vide bukti P.3 dan P.5) serta keterangan Saksi Aris Munasir dan Saksi Darto sehingga tunduk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tersebut. Namun demikian sesuai bukti P.3 terhadap riwayat jual beli tanah tersebut adalah penyerahan sejumlah uang dari Penggugat kepada Tergugat serta penyerahan tanah Tergugat kepada Penggugat. Oleh karena proses jual beli tanah pada kurun waktu tersebut belum dilakukan pengaturannya secara sistematis sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sesuai pokok permasalahan pertama tersebut akan diuraikan apakah perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dilakukan dengan itikad baik sehingga tidak ada hak-hak subjektif Penggugat ataupun Tergugat yang dilanggar;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.3 dan P.5 sebagai dasar pengajuan gugatan oleh Penggugat sesuai ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menimbulkan akibat bahwa dengan adanya perjanjian jual beli tanah *a quo* yang ditindaklanjuti dengan pembayaran sejumlah uang dari Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta Rupiah) dan penyerahan sertifikat hak milik atas tanah milik Tergugat kepada penggugat dimana sesuai fakta persidangan telah terpenuhi syarat sahnya suatu perjanjian (*vide* Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dapat dikategorikan bahwa perikatan tersebut dibuat dengan itikad baik. Dalam hal ini, setelah terjadi perjanjian jual beli tersebut tidak ada pihak lain yang memperlmasalahkan tanah objek sengketa baik dari pihak ketiga yang mengklaim selaku pemilik tanah tersebut ataupun dari pihak keluarga Tergugat yang memperlmasalahkan jual beli tanah ataupun penguasaannya oleh Penggugat sejak tahun 1993 sampai dengan diajukannya gugatan ini tanggal 27 Juli 2023 ;

Menimbang, bahwa oleh karena perikatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah dilaksanakan secara itikad baik, maka perikatan tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, syarat materil jual beli tanah yang mengatur mengenai kaidah hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Namun demikian, meskipun syarat materil telah terpenuhi, tetapi syarat formil tidak terpenuhi karena terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah wajib dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku. Hal ini





sebagai persyaratan bahwa meskipun telah dipenuhi syarat materiil namun apabila tidak dipenuhi syarat formil jual beli tanah maka tidak dapat dilakukan proses balik nama terhadap objek tanah *a quo*. Kaidah hukum tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1) Pemindahan 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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Faktanya sebagaimana keterangan Saksi Aris Munasir dan Saksi Darto serta bukti P.4 menerangkan bahwa Tergugat (Sutini) selaku penjual tanah sudah pergi meninggalkan Desa Kecila untuk transmigrasi ke daerah Papua bersama keluarganya sejak tahun 1995 dan Tergugat maupun keluarganya tidak pernah pulang serta tidak diketahui alamatnya sehingga upaya Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat dalam perkara ini tidak dapat dilakukan sebagaimana diwajibkan dalam ketentuan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah terjadi proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, sertifikat *a quo* (bukti P.6) berada dalam penguasaan Penggugat dan terhadap kewajiban pembayaran Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan telah dilakukan Penggugat (bukti P.2). Kemudian terhadap tanah objek sengketa yang perolehannya telah dilakukan dengan itikad baik yang semula berupa tanah pekarangan sesuai hasil pemeriksaan setempat telah dibangun rumah serta ditempati Mustaka Sari Dwijayanti yang merupakan anak ke dua dari Penggugat dengan batas tanah :

- Sebelah Utara : Taswan (sekarang Wahyudin/Penggugat)
- Sebelah Timur : Wagimin (sekarang Jalan ada jalan Gang yang diambil dari bagian tanah objek gugatan ini dan disebelah timur masih berbatasan dengan tanah Wagimin;
- Sebelah Selatan : Maslahudin;
- Sebelah Barat : Warsan;

Dengan demikian berdasarkan pertimbangan diatas, Penggugat dapat membuktikan pokok permasalahan pertama gugatan ini yang pada pokoknya adalah benar telah terjadi kesepakatan jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat sehingga syarat materiil jual beli tanah telah terpenuhi dan Penggugat dapat dinyatakan secara sah selaku pemilik tanah *a quo*;



Menimbang, bahwa meskipun syarat materiil jual beli tanah sebagaimana pertimbangan diatas telah terpenuhi, namun secara formil Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat hak milik dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat karena tidak terpenuhi syarat ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa dalam praktek jual beli tanah mengenai persyaratan tersebut adalah wajib terpenuhi syarat tunai dan terang. Tunai dalam artian ada penyerahan sejumlah uang ditindaklanjuti dengan penyerahan objek tanah sedangkan terang adalah perbuatan jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT / Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meskipun demikian terhadap jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai ketentuan tersebut telah diakomodir dalam ketentuan Pasal 55 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa kaidah hukum tersebut adalah untuk menjawab pokok permasalahan kedua Penggugat dimana sesuai pertimbangan pokok permasalahan pertama tersebut, proses jual beli tanah *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada pihak mana pun yang mengajukan keberatan atas transaksi jual beli tersebut sehingga peristiwa tersebut telah sah secara hukum dan mengikat diantara para pihak yang telah menyepakati dan termuat dalam suatu perjanjian sesuai asas *pacta sunt servanda*. Hal inipun dipertegas pula dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menerangkan, “perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu”. Selanjutnya, meskipun perikatan jual beli ini tidak dapat dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT karena Tergugat tidak bertempat tinggal lagi di alamat semula dan tidak diketahui keberadaannya, maka dengan mendasarkan ketentuan Pasal 55 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan suatu keadaan atau kondisi tertentu diperbolehkan syarat Putusan Pengadilan untuk perubahan data pendaftaran tanah sehingga pertimbangan pengadilan bahwa perubahan data tersebut oleh karena tidak dijelaskan secara rinci dalam Peraturan Pemerintah mengenai data apa saja yang boleh atau tidak boleh dirubah dalam ketentuan tersebut sehingga pengadilan berpendapat bahwa data tersebut termasuk pula perubahan nama dalam sertifikat hak milik yang telah beralih kepemilikan melalui jual beli dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa dengan berdasarkan kesepakatan jual beli yang dilaksanakan dengan itikad baik sehingga beralih kepemilikan secara materiil terhadap objek tanah *a quo* kepada Penggugat, maka secara formil berdasarkan putusan pengadilan dapat dilakukan proses balik nama sertifikat hak milik tanah *a quo* yang sebelumnya atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan pokok permasalahan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menentukan terbukti tidaknya petitum kesatu, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan petitum lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua Penggugat berdasarkan bukti P.4 dan keterangan Saksi Aris Munasir dan Saksi Darto bahwa Tergugat sebelumnya beralamat di Desa Kecila, RT 02, RW 05, Kemranjen, Banyumas namun sejak tahun 1995 telah pergi meninggalkan Desa Kecila bersama keluarganya untuk transmigrasi ke daerah Papua dan tidak pernah pulang serta tidak diketahui alamatnya. Selanjutnya terhadap gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas, Juru Sita Pengadilan Negeri Banyumas telah pula mengupayakan untuk dilakukan panggilan kepada Tergugat sidang melalui surat tercatat maupun panggilan umum sesuai risalah panggilan sidang tanggal 28 Juli 2023 melalui surat tercatat kepada Tergugat yang ditujukan kepada alamat/ tempat tinggal Tergugat di Desa Kecila Rt 002 Rw 005 Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas, risalah panggilan umum kepada Tergugat tanggal 4 Agustus 2023 dan tanggal 12 September 2023. Namun demikian setelah terlewati agenda persidangan untuk memberikan kesempatan Tergugat hadir dipersidangan, Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah sehingga syarat formal panggilan kepada Tergugat telah terpenuhi sehingga pengadilan berpendapat Tergugat tidak diketahui alamatnya dalam wilayah Indonesia;

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap petitum kedua “untuk menyatakan bahwa Tergugat sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya”, Majelis Hakim berpendapat perlu dipahami ketentuan mengenai kualifikasi orang yang dapat dinyatakan tidak hadir (*afwezigheid*) yang ranah pengajuannya melalui permohonan ke pengadilan negeri sesuai *pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum / buku II halaman 46* karena materi permohonan ini berkaitan dengan status keperdataan terkait harta peninggalan yang akan dikelola oleh Balai Harta Peninggalan sebagaimana ketentuan Pasal 463 Kitab Undang-



Undang Hukum Perdata sehingga petitum ini merupakan ranah kewenangan / *yuridiksi voluntair*. Faktanya bahwa meskipun Tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sehingga pokok perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, namun apabila perkara ini diputus pengadilan secara *verstek* dan terhadap putusan tersebut pihak Tergugat merasa keberatan, masih terbuka kemungkinan untuk melakukan upaya hukum berupa *verzet* terhadap perkara ini. Selanjutnya bahwa sesuai keterangan Saksi Aris Munasir dan Saksi Darto, setelah terjadi peristiwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tahun 1993, Tergugat bersama keluarganya mengikuti program transmigrasi ke daerah Papua tahun 1995 sehingga faktanya keberadaan Tergugat masih di wilayah Indonesia hanya saja tidak diketahui alamatnya secara pasti sehingga teknis pemanggilan menggunakan panggilan umum (*vide* Pasal 390 Ayat (3) HIR). Dengan demikian, pengadilan berpendapat bahwa senyatanya Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagaimana ketentuan Pasal 463 KUHPerdara tersebut sehingga petitum kedua ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga menyatakan bahwa jual-beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 846 tertanggal 17 Januari 1984, atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor 2258/PRN/1984 luas kurang lebih 145 (seratus empat puluh lima) meter persegi dengan kondisi setelah dilakukan pemeriksaan setempat telah berdiri bangunan rumah yang ditempati anak Penggugat serta batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Taswan (sekarang Wahyudin/Penggugat)
- Sebelah Timur : Wagimin (sekarang Jalan ada jalan Gang yang diambil dari bagian tanah objek gugatan ini dan disebelah timur masih berbatasan dengan tanah Wagimin;
- Sebelah Selatan : Maslahudin;
- Sebelah Barat : Warsan;

antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang, pengadilan berpendapat bahwa terhadap keabsahan jual beli telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan pertama yang akan diambil alih dalam pertimbangan petitum ketiga yang pada pokoknya bahwa proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat baik itu dalam prosesnya maupun penguasaan Penggugat setelah terjadi jual beli hingga dibangun rumah diatas tanah tersebut tidak ada pihak lain yang memperlmasalahkan atau mengklaim sebagai pemilik objek sengketa. Dalam hal ini perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah terpenuhi syarat sahnya suatu perjanjian (*vide* Pasal 1320



Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan sesuai ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dilaksanakan dengan itikad baik serta berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Dengan demikian petitum ketiga patut dikabulkan dengan perbaikan redaksional sesuai kondisi senyatanya dalam pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat “menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 846 tertanggal 17 Januari 1984, atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor 2258/PRN/1984 luas kurang lebih 145 (seratus empat puluh lima) meter persegi”, pengadilan berpendapat bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut melalui jual beli dengan Tergugat dilakukan dengan itikad baik sebagaimana bukti P.3 dan P.5 serta keterangan Saksi Aris Munasir dan Saksi Darto dan telah terpenuhi syarat materiil yaitu penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat serta penyerahan tanah (bukti P.6) dari Tergugat kepada Penggugat. Selain itu juga Tergugat berdasarkan risalah panggilan diatas tidak menggunakan haknya untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat terhadap keabsahan jual beli tanah *a quo*. Setelah terjadi proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, sertifikat *a quo* (bukti P.6) berada dalam penguasaan Penggugat dan terhadap kewajiban pembayaran Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan telah dilakukan Penggugat (bukti P.2). Kemudian terhadap tanah objek sengketa yang perolehannya telah dilakukan dengan itikad baik yang semula berupa tanah pekarangan sesuai hasil pemeriksaan setempat telah dibangun rumah serta ditempati Mustaka Sari Dwijayanti (anak ke dua Penggugat) dan pula sejak perikatan jual beli tahun 1993 sampai dengan diajukannya gugatan pengesahan jual beli tanah ini pada tahun 2023 tidak ada pihak lain yang keberatan atau mempermasalahkan tanah ini. Dengan demikian petitum keempat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima “menyatakan Penggugat berhak membalik nama SHM Nomor 846 di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas (Turut Tergugat) dari atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) menjadi atas nama WAHYUDIN (Penggugat), sebagaimana pertimbangan pokok permasalahan kedua yang akan diambil alih dalam pertimbangan petitum ini yang pada pokoknya bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan. Dalam hal ini, oleh karena proses jual beli tanah *a quo* antara



penggugat dengan Tergugat tidak ada pihak mana pun yang mengajukan keberatan atas transaksi jual beli tersebut sehingga peristiwa tersebut telah sah secara hukum dan mengikat diantara para pihak yang telah menyepakati dan termuat dalam suatu perjanjian sesuai asas *pacta sunt servanda*. Hal inipun dipertegas pula dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menerangkan, “perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu”. Oleh karena itu, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 55 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan suatu keadaan atau kondisi tertentu diperbolehkan syarat Putusan Pengadilan untuk perubahan data pendaftaran tanah sehingga pertimbangan pengadilan bahwa perubahan data tersebut oleh karena tidak dijelaskan secara rinci dalam Peraturan Pemerintah mengenai data apa saja yang boleh atau tidak boleh dirubah dalam ketentuan tersebut sehingga pengadilan berpendapat bahwa data tersebut termasuk pula perubahan nama dalam sertifikat hak milik yang telah beralih kepemilikan melalui jual beli dalam perkara ini. Dengan demikian, dikarenakan kesepakatan jual beli yang dilaksanakan antara Penggugat dengan Tergugat dengan itikad baik sehingga beralih kepemilikan secara materiil terhadap objek tanah *a quo* kepada Penggugat, maka secara formil berdasarkan putusan pengadilan dapat dilakukan proses balik nama sertifikat hak milik tanah *a quo* yang sebelumnya atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat sehingga petitum kelima dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam “memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 tertanggal 17 Januari 1984, Surat Ukur No. 2258/PRN/1984 luas 145 m2 dari atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) menjadi atas nama WAHYUDIN (Penggugat)”, Pengadilan Negeri Banyumas tidak memiliki kewenangan secara hukum untuk memerintahkan instansi lainnya untuk melakukan perbuatan hukum dengan dasar petitum gugatan Penggugat. Sesuai ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah apabila Pemohon (Penggugat) yang berkepentingan dapat mengajukan proses perubahan data sertifikat hak milik atas tanah dengan melengkapi persyaratan Putusan pengadilan negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo* disertai syarat formal lainnya. Setelah syarat formal dilengkapi oleh Pemohon (Penggugat), Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan Kabupaten





Banyumas secara *ex officio* dapat melakukan pencatatan terhadap permohonan perubahan data sertifikat hak milik dalam perkara ini. Dalam perkara *a quo*, Pihak Penggugat mendudukkan Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sebagai pihak Turut Tergugat, dalam Hukum Acara perdata tidak bisa dijatuhi penghukuman untuk melakukan suatu perbuatan dalam sebuah amar putusan, kehadiran pihak Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke tujuh “menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voerraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi”, pengadilan berpendapat bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dituntut adanya kehati-hatian untuk mengabulkan permohonan tersebut dan perlu adanya syarat-syarat khusus yang harus terpenuhi dan oleh karena sesuai fakta persidangan tidak diajukan pembuktian mengenai urgensi petitum ini, maka petitum tersebut haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, terhadap petitum kesatu gugatan *aquo* Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak petitum selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* sebagian (vide Pasal 125 HIR);

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena petitum gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* sebagian, maka berdasarkan pasal 181 Ayat (1) HIR, Majelis Hakim berpendapat beban biaya perkara haruslah dibebankan kepada Pihak Tergugat sehingga Petitum kedelapan beralasan hukum dan layak untuk dikabulkan sebagaimana termuat dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan dalam Hukum Acara Perdata



Pasal 125 *Het Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) dan peraturan perundang – undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual-beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 846 tertanggal 17 Januari 1984, atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor 2258/PRN/1984 luas kurang lebih 145 (seratus empat puluh lima) meter persegi dengan kondisi setelah dilakukan pemeriksaan setempat tanggal 18 Oktober 2023 telah berdiri bangunan rumah yang ditempati anak Penggugat dengan batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Taswan (sekarang Wahyudin/Penggugat)
  - Sebelah Timur : Wagimin (sekarang Jalan ada jalan Gang yang diambil dari bagian tanah objek gugatan ini dan disebelah timur masih berbatasan dengan tanah Wagimin;
  - Sebelah Selatan : Maslahudin;
  - Sebelah Barat : Warsan;antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 846 tertanggal 17 Januari 1984, atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor 2258/PRN/1984 luas kurang lebih 145 (seratus empat puluh lima) meter persegi;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan balik nama SHM Nomor 846 di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dari atas nama SUTINI Istri MAD SUMARNO (Tergugat) menjadi atas nama WAHYUDIN (Penggugat);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.871.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu Rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas, pada hari Rabu, tanggal 25 Oktober 2023, oleh kami, Wasis Priyanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Firdaus Azizy, S.H., M.H., dan Suryo Negoro, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal

Halaman 22 dari 23 halaman Putusan Nomor:21/Pdt.G/2023/PN Bms



Dir  
putu

ia

1 November 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Atrita Puitisia, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banyumas pada hari itu juga kepada Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Firdaus Azizy, S.H., M.H.

Wasis Priyanto, S.H., M.H.

ttd

Suryo Negoro, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Atrita Puitisia, S.H., M.H.

**Perincian Biaya Perkara:**

- Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
- Biaya ATK	: Rp 75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp 566.000,00
- Biaya PNBP	: Rp 50.000,00
- Pemeriksaan setempat	: Rp 1.000.000,00
- Pemberitahuan	: Rp 130.000,00
- Materai	: Rp 10.000,00
- Redaksi	: Rp 10.000,00 +
Jumlah	: Rp 1.871.000,00

(satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu Rupiah)