



**PUTUSAN**

Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Clp.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

YAYASAN PENDIDIKAN EKONOMI (YPE) JAWA TENGAH, beralamat di Jalan Truntum Raya Nomor 8 Tlogosari-Semarang, dalam hal ini diwakili oleh Mochamad Muchlis, SH. Selaku Kepala SMK YPE Cilacap, beralamat di Jalan Bali Gang Selayar II Nomor 4 Kelurahan Gunung Simpang, Kecamatan Cilacap Kabupaten Cilacap, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 050/A/YPE.P/II/2017 bertanggal 18 Februari 2017, dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDI SARWONO, S.H., M.H. dan MUHAMAD KOMARUDIN, S.H., Para Advokat dari YAYASAN LEMBAGA BANTUAN HUKUM (YLBH) “WIDJAYA KUSUMA”, yang beralamat di Jl. Gatot Subroto No. 41 Cilacap. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

**LAWAN**

1. SUROSUMARTO WACHMIN, semula beralamat di Jalan Dr. Wahidin Nomor 49 Cilacap, sekarang tidak di ketahui lagi tempat tinggalnya secara jelas dan pasti namun setidaknya tidaknya masih di wilayah Hukum Negara Kesatuan RI selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;
2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) CILACAP beralamat di Jl. Kauman No.12 Cilacap untuk selanjutnya di sebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan bertanggal 23 Juli 2018 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 23 Juli 2018 dengan Register Nomor 40/Pdt.G/2018/PN. Clp., telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat adalah badan hukum yayasan yang didirikan berdasarkan Akte Notaris Nomor 53 tanggal 17 Juni 1969 yang dibuat oleh Notaris R.M. Soeprapto di Semarang, kemudian dirubah dengan Akte Notaris Nomor 06 tanggal 05 Juli 2007 dan terakhir dirubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pembina Nomor 13 tanggal 19 Desember 2016 dan telah dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.06-0004978 tanggal 23 Desember 2016;
2. Bahwa pada tanggal 22 Juni 1990 Penggugat telah membeli 1 (satu) bidang tanah dari Tergugat dengan harga Rp. 15.751.000,- (lima belas juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 22 Juni 1990, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 725 atas nama S. Wachmin, seluas  $\pm 1.192$  m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Sutomo RT. 008 RW. 003 Kelurahan Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Djuwahir Marsini
  - Sebelah timur : bangunan milik YPE
  - Sebelah selatan : Subandiyah, Rumah Dinas Pengadilan Negeri Cilacap
  - Sebelah barat : Martadi Runtah, Madkarta Tjunong, Subarno
3. Bahwa setelah tanah tersebut dibayar oleh Penggugat tanah tersebut diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, dan sejak saat itu tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, bahkan untuk SPPT / PBB telah dibalik namakan dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ;
4. Bahwa karena adanya kesibukan internal Penggugat sehingga mengenai jual beli tanah tersebut belum dibalik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat. Sebagai Badan Hukum/ dan sebagai warga negara yang taat hukum ingin



tanahnya dicatat dan disertipkatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Penggugat;

5. Bahwa pada sekitar tahun 1997 Penggugat bermaksud menemui Tergugat untuk bersama-sama membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / notaris, namun Penggugat tidak berhasil bertemu dengan Tergugat dikarenakan Tergugat telah berpindah tempat tinggal, selanjutnya Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat namun sampai sekarang alamat tempat tinggal Tergugat tidak diketahui secara jelas dan pasti;
6. Bahwa dengan perginya Tergugat yang tidak tahu kemana, maka Penggugat mengalami kesulitan dalam proses balik nama sertipikat atas tanah tersebut, karena Tergugat sebagai pihak Penjual sudah tidak diketahui alamatnya;
7. Bahwa Penggugat juga sudah berusaha untuk membalik nama SHM tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap akan tetapi ditolak karena harus ada putusan dari Pengadilan apabila tidak ada akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris.
8. Bahwa Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 725 di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dikarenakan belum adanya Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cilacap Kelas 1A kiranya berkenan memanggil Para pihak yang berperkara guna diperiksa perihal perkaranya di Pengadilan Negeri Cilacap Kelas 1A 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 Tergugat atas sebidang tanah SHM Nomor : 725 atas nama S. Wachmin, dengan harga Rp. 15.751.000,- (lima belas juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 22 Juni 1990;
4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 725 atas nama S. Wachmin, seluas  $\pm$  1.192 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Sutomo RT. 008



5. RW. 003 Kelurahan Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Djuwahir Marsini
  - Sebelah timur : bangunan milik YPE
  - Sebelah selatan : Subandiyah, Rumah Dinas Pengadilan Negeri Cilacap
  - Sebelah barat : Martadi Runtah, Madkarta Tjunong, Subarno
6. Menyatakan putusan ini sebagai pengganti akta jual beli untuk perubahan balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
7. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari Penjual (Tergugat) kepada Pembeli (Penggugat) terhadap SHM No. 725 luas  $\pm$  1.192 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sidanegara Kecamatan Cilacap Tengah Kabupaten Cilacap dengan merubah status Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
9. Menetapkan biaya perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

**ATAU :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap Kelas 1A berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, untuk Turut Tergugat hadir kuasanya yang bernama Diyan Kuslawati Respatiningrum, SH.MH. Dk., berdasarkan Surat Tugas dan Surat Kuasa Khusus masing-masing bertanggal 26 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap sedangkan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan atau menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadiri persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Penggugat menyatakan tetap pada gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar dalil-dalil yang diterangkan dalam eksepsi/jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan **POKOK PERKARA**;
3. Bahwa terhadap posita 1 (satu) sampai dengan posita 8 (delapan) gugatan Penggugat dan tuntutan adalah jual beli tanah yang belum dibalik nama karena Tergugat tidak diketahui alamatnya atau balik nama berdasarkan penetapan putusan pengadilan;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No.: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negeri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.: 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.: 24 Tahun 1997 Pasal 125 dimana Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas / kewenangannya dalam mencatat perubahan / balik nama berdasarkan Penetapan Putusan Pengadilan setelah pemohon memenuhi syarat pendaftaran sebagai berikut :
  - a. Salinan Penetapan Putusan Pengadilan;
  - b. Sertipikat Hak Milik;
  - c. Bukti Identitas;
  - d. Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
  - e. Bukti Pelunasan Pembayaran Pph;
5. Bahwa mengenai hal-hal yang tidak dikomentari oleh Turut Tergugat bukan berarti kami sependapat dengan dalil-dalil gugatan Penggugat namun dalil-dalil gugatan tersebut menurut Turut Tergugat tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan, oleh sebab itu hal-hal yang tidak dikomentari tersebut perlu dikesampingkan.

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

## **Primair :**

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

## **Subsideir**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa;

1. Foto copy KTP atas nama Mochamad Muchlis, SH.,diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Surat Kuasa Ketua YPE Jawa Tengah bertanggal 18 Februari 2017,diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Turunan Akta Notaris Nomor 53 tanggal 17 Juni 1969 tentang Pendirian Yayasan Pendidikan ekonomi, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto copy Salinan Akta Notaris 06 tanggal 5 Juli 2007 Tentang Pendirian Yayasan Pendidikan ekonomi Jawa Tengah;diberi tanda bukti P-4 ;
5. Foto copy Salinan Akta Notaris Nomor 13 Tanggal 19 Desember 2016 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Pembina, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto Copy Surat dari kementrian Hukum dan HAM perihal perubahan Data YPE Jawa Tengah, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto Copy surat pernyataan dari Yayasan Pendidikan ekonomi tanggal 10 April 2017, diberi tanda P-7;
8. Foto Copy Kwitandi pembelian tanah tanggal 22 Juni 1990, diberi tanda P-8;
9. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 725 atas nama S wachim, diberi tanda P-9;
10. Foto Copy SPPT PBB atas nama YPE Jawa Tengah, diberi tanda P-10;

Foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagaimana disebutkan di atas, juga telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dipersidangan dengan dibawah sumpah sebanyak 2 (dua) orang, yaitu;

1. Saksi Panut;
  - Bahwa Saksi merupakan Guru di SMK YPE Jawa Tengah;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada Tahun 1990 Saksi ikut dalam transaksi jual beli antara pihak Yayasan dengan Wachmin;
- Bahwa jual beli tersebut adalah mengenai jual beli tanah yang berlokasi di jalan Sutomo;
- Bahwa harga tanah tersebut kurang lebih Rp15.000.000,00;
- Bahwa luas tanah yang di jual seluas  $\pm 1000 \text{ m}^2$ ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah
  - Sebelah utara: Djuwahir Marsini;
  - Sebelah timur: Bangunan milik YPE;
  - Sebelah selatan: Subandiyah, Rumah Dinas Pengadilan Negeri Cilacap
  - Sebelah barat: Martadi Runtah, Madkarta Tjunong, Subarno
- Bahwa saat jual beli diserahkan sertifikat tanah tersebut dan kwitansi sebagai tanda terimanya;
- Bahwa saat jual beli yang hadir pemilik langsung yaitu Wachmin sementara dari pihak Yayasan saat itu yang hadir ada Kepala Sekolah dan beberapa karyawan termasuk Saksi;
- Bahwa setelah beberapa tahun tanah tersebut dibeli, pihak Yayasan mencoba mencari Wachmin untuk meminta akta jual beli, namun Wachmin sudah menghilang;

## 2. Saksi Muslikhudin;

- Bahwa Saksi merupakan Guru di SMK YPE Jawa Tengah;
- Bahwa pada Tahun 1990 Saksi mendengar ada transaksi jual beli antara pihak Yayasan dengan Wachmin;
- Bahwa jual beli tersebut adalah mengenai jual beli tanah yang berlokasi di jalan Sutomo;
- Bahwa harga tanah tersebut kurang lebih Rp15.000.000,00;
- Bahwa luas tanah yang di jual seluas  $\pm 1000 \text{ m}^2$ ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah
  - Sebelah utara: Djuwahir Marsini;
  - Sebelah timur: Bangunan milik YPE;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan: Subandiyah, Rumah Dinas  
Pengadilan Negeri Cilacap
- Sebelah barat: Martadi Runtah, Madkarta Tjunong,  
Subarno

- Bahwa saat jual beli diserahkan sertifikat tanah tersebut dan kwitansi sebagai tanda terimanya;
- Bahwa saat jual beli yang hadir pemilik langsung yaitu Wachmin sementara dari pihak Yayasan saat itu yang hadir ada Kepala Sekolah dan beberapa karyawan;
- Bahwa setelah beberapa tahun tanah tersebut dibeli, pihak Yayasan mencoba mencari Wachmin untuk meminta akta jual beli, namun Wachmin sudah menghilang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 16 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan pasal 178 ayat (2) HIR, dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 153 (3) HIR, SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1999 Jo SEMA No. 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 5 Oktober 2018, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai proses peralihan hak dari penjual (S. Wachmin/Tergugat) kepada pembeli (Yayasan Pendidikan Ekonomi Jawa Tengah/Penggugat) atas sebidah tanah dengan SHM No. 725 atas nama S. Wachmin seluas  $\pm 1.192 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Sutomo Rt 008 Rw 003 Kelurahan Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidah tanah dengan SHM No. 725 atas nama S. Wachmin seluas  $\pm 1.192 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Sutomo Rt 008 Rw 003 Kelurahan Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-10 dan saksi-saksi yaitu 1. Panut dan 2. Muslikhudin;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-8 berupa Kwitansi pembelian tanah tanggal 22 Juni 1990, bukti P-9 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 725 atas nama S. Wachmin dan bukti P-10 berupa Fotocopy SPPT atas nama YPE Jawa Tengah serta keterangan saksi Panut dan Saksi Muslikhudin dapat ditarik suatu fakta hukum bahwa benar telah terjadi jual beli antara penjual (S. Wachmin/Tergugat) kepada pembeli (Yayasan Pendidikan Ekonomi Jawa Tengah/Penggugat/) atas sebidang tanah dengan SHM No. 725 atas nama S. Wachmin seluas  $\pm 1.192 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Sutomo Rt 008 Rw 003 Kelurahan Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, sementara Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga dianggap tidak pernah memberikan dalil sangkalan atas gugatan tersebut, sementara Turut Tergugat pada pokoknya membenarkan dalil gugatan Penggugat tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tata cara peralihan tanah dan bangunan menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya bahwa Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli (AJB) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum Peralihan Hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan dibawah tangan;

Menimbang, bahwa selain mendasarkan pada ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia juga masih mengenal adanya jual beli adat;

Menimbang, bahwa untuk jual beli secara adat maka perlu mengacu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3438.K/Pdt/1987 tanggal 30 Juni 1989 mengandung abstrak hukum;

- Bahwa untuk syahnya suatu jual beli tanah menurut hukum Adat, diperlukan adanya dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu;
  1. Syarat Tunai : pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (contante handling);
  2. Syarat Terang : pelaksanaan syarat pertama diatas dilakukan dihadapan saksi para Pejabat/Pamong Desa;

Bilamana kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka belum atau tidak terjadi jual beli tanah menurut Adat;

- Bahwa ketentuan Hukum Adat diatas ini, kemudian menjadi dasar/inti jual beli tanah dihadapan PPAT menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah 10/1961 (sekarang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan sebagaimana diuraikan diatas bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya perihal jual beli dengan Tergugat dengan bukti kwitansi yang dapat dianggap sebagai akta dibawah tangan yaitu suatu akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak;

Menimbang, bahwa sudah menjadi fakta bahwa Tergugat tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dapat dibuktikan apakah Tergugat mengakui ataupun tidak bukti P-8 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 dan 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 yang mendasarkan pada petitum angka 2 dan 3 maka juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5, 6 dan 7 oleh karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya hingga sekarang maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1857 KUH Perdata, HIR/Hukum Acara Perdata, BW/KUHPerdata serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

### MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM Nomor : 725 atas nama S. Wachmin, dengan harga Rp15.751.000,00 (lima belas juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 22 Juni 1990;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 725 atas nama S. Wachmin, seluas  $\pm 1.192$  m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Sutomo RT. 008 RW. 003 Kelurahan Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Djuwahir Marsini
  - Sebelah timur : bangunan milik YPE
  - Sebelah selatan : Subandiyah, Rumah Dinas Pengadilan Negeri Cilacap
  - Sebelah barat : Martadi Runtah, Madkarta Tjunong, Subarno
5. Menyatakan putusan ini sebagai pengganti akta jual beli untuk perubahan balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
6. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari Penjual (Tergugat) kepada Pembeli (Penggugat) terhadap SHM No. 725 luas  $\pm 1.192$  m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sidanegara Kecamatan Cilacap Tengah Kabupaten Cilacap dengan merubah status Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.371.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap, pada hari Selasa, tanggal 16 Oktober 2018, oleh kami, Sigit Susanto, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Yunius Manoppo, S.H., dan Hamdan Saripudin, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 40/Pdt.G/2018/PN. Clp. tanggal 23 Juli 2018, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 23 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Suyanto, S.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat;



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

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Yunius Manoppo, S.H.

Sigit Susanto, S.H.,M.H.

Hamdan Saripudin, SH.

Panitera Pengganti,

Suyanto, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses .....	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan .....	Rp.	400.000,00
4. PNB .....	Rp.	20.000,00
5. Sumpah .....	Rp.	10.000,00
6. Pemeriksaan setempat.....	Rp.	850.000,00
7. Redaksi .....	Rp.	5.000,00
8. Materai .....	Rp.	6.000,00+
Jumlah .....	Rp.	1.371.000,-

(satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu Rupiah).