



PUTUSAN

Nomor 36/Pdt.G/2024/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:

Diyah Kanti Muningkar, Umur 46 tahun, lahir pada tanggal 28 April 1978 No.NIK: 3301226804780003, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Sutomo RT.004.013, Kelurahan Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Rabun Edi Ismanto, S.H., M.H., 2. R. Sutrisno Siswo Pratikno., S.H., dan Sela Nofita, S.H., ketiganya Advokat, yang beralamat di Jalan Sadang No. 44 Gumilir Cilacap berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai**Penggugat**;

Lawan

Samidjan Hadi Sumarto, umur 70 tahun, pekerjaan Wirawasta, semula beralamat di Jalan Bayan RT.004/012, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, sekarang tidak diketahui alamat dan atau tempat tinggalnya dengan Jelas di Wilayah Hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat, untuk selanjutnya di sebut sebagai**Tergugat** ;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP, yang beralamat kantor di Jalan Kauman No. 12, Kel. Sidanegara Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh 1. Heru Setiawan, S.ST.,M.H, 2. Ari Susanto, S.St, 3. Cahyo Adi Prasetyo, S.H., 4 Riwanto dan 5. Raditya

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ihza Mahendra, A.Md, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juli 2024 Nomor : 22/SKu-33.01.MP.02/VII/2024, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 11137/SKU-33.01.MP.02.03/XI/2023 tanggal 29 November 2023, untuk selanjutnya di sebut 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 gugatannya tanggal 1 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 2 Juli 2024, tercatat dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 17 Juni 2003, Penggugat telah membeli sebidang tanah pekarangan dari Tergugat dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), berdasarkan kwitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 17 Juni 2003, terhadap sebidang tanah tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas nama SAMIDJAN. Hadi Sumarto, seluas ± 150 m² yang terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Selatan : Kap. No. A.763
 - Sebelah Barat : Kap. No. A.728
 - Sebelah Timur : Kap. No. A.730
2. Bahwa setelah tanah tersebut dibayar oleh Penggugat, kemudian tanah tersebut diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, dan sejak saat itu tanah tersebut dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat;
3. Bahwa oleh karena pada saat itu Penggugat, belum mempunyai uang yang cukup untuk melakukan balik nama atas SHM tersebut, sehingga mengenai jual beli tanah tersebut belum dibalik nama dan sekarang Penggugat sebagai warga negara yang taat hukum ingin tanahnya dicatat dan disertifikatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/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)



4. Bahwa pada akhir tahun 2019, Penggugat bermaksud menemui Tergugat di alamat Tergugat di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap , untuk bersama-sama membuat akta jual beli di hadapan PPAT/Notaris, namun Penggugat tidak berhasil bertemu dengan Tergugat dikarenakan Tergugat telah berpindah tempat tinggal tanpa memberi tahu kepada Penggugat, kemudian Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat namun sampai sekarang alamat tempat tinggal Tergugat tidak diketahui alamatnya;
5. Bahwa perginya Tergugat yang tidak tahu kemana, maka Penggugat mengalami kesulitan dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas tanah tersebut, karena Tergugat sebagai pihak penjual sudah tidak diketahui alamatnya;
6. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk membalik nama SHM tersebut dari atas nama SAMIDJAN. Hadi Sumarto (penjual) menjadi atas nama Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap tapi tidak berhasil karena tidak ada akta jual beli di hadapan Notaris;
7. Bahwa kemudian Penggugat berusaha untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut ke Notaris tapi ditolak dengan alasan harus ada yang menghadap yaitu penjual dan pembelinya;
8. Bahwa Kantor Agraris dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap memberi saran kepada Penggugat, apabila ingin membalik nama SHM tersebut oleh karena tidak adanya akta jual beli dari Notaris, maka harus ada putusan dari pengadilan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM No. 1439 atas nama SAMIDJAN. Hadi Sumarto, dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), berdasarkan kwitansi tertanggal 17 Juni 2003;
4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas nama SAMIDJAN. Hadi Sumarto, seluas ± 150 m² yang terletak di Dusun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Selatan : Kap. No. A.763
- Sebelah Barat : Kap. No. A.728
- Sebelah Timur : Kap. No. A.730

5. Menyatakan putusan ini menjadi dasar hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
6. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari atas nama Penjual (Tergugat) kepada atas nama Pembeli (Penggugat) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas nama SAMIDJAN. Hadi Sumarto, seluas ± 150 m² yang terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Penggugat / DIYAH KANTI MUNINGGAR;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menetapkan biaya perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;
Atau:
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu berdasarkan relas panggilan Nomor : 36/Pdt.G/2024/PN Clp tanggal 2 Juli 2024, Nomor : 36/Pdt.G/2024/PN Clp tanggal 11 Juli 2024 dan Nomor : 36/Pdt.G/2024/PN Clp tanggal 25 Juli 2024, akan tetapi Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun mengutus kuasanya menghadap tanpa memberitahukan alasan ketidakhadirannya;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat, maka proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, tidak dapat dilaksanakan, walaupun Turut Tergugat hadir dalam

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, oleh karena kedudukan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah sebagai pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan hukum, akan tetapi pihak tersebut (dalam hal ini Turut Tergugat) wajib ada (pelengkap) dalam gugatan, sehingga pada akhirnya turut tergugat akan tunduk pada isi putusan;

Menimbang, bahwa untuk menghindari berlarut-larutnya pemeriksaan persidangan, maka selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban tanggal 12 Agustus 2024, sebagai berikut :

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 jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan POKOK PERKARA;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, Sertifikat Hak Milik Nomor 1439/Desa Slarang seluas ± 150 m² diterbitkan pada tanggal 24 November 1989 atas nama SAMIDJAN. HADI SUMARTO dan sampai saat ini belum beralih ke pihak manapun;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 125 dimana Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas/kewenangannya dalam mencatat perubahan/ balik nama berdasarkan Penetapan/Putusan Pengadilan setelah Pemohon memenuhi syarat pendaftaran sebagai berikut :
 - a. Salinan Penetapan/Putusan Pengadilan;
 - b. Sertifikat Hak Milik;
 - c. Bukti Identitas;
 - d. Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - e. Bukti Pelunasan Pembayaran Pph;
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

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pokok permasalahan, oleh sebab itu hal-hal yang tidak dikomentari tersebut perlu dikesampingkan.

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

Primair :

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

Subsideir

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 13 Agustus 2024, dan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 23 Agustus 2024;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3301226804780003 atas nama Diyah Kanti Muninggar, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Kwitansi tanggal 17 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1439 an. Samidjan Hadi Sumarto, selanjutnya diberi tandabukti P.4;

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

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

1. Saksi PONIMAN;

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah penggarap tanah pekarangan milik Penggugat (Pemilik tanah);
- Bahwa saksi mengetahui bahwasanya Penggugat telah membeli dari Samidjan, pada tahun 2003;
- Bahwa letaknya tanah di Jalan Brayon / Kebonmanis RT.004/012, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap;
- Bahwa yang menguasai tanah pekarangan yaitu Ibu Diyah sejak pembelian tahun 2003 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Samidjan dulu tinggal di Desa Slarang, namun sekarang tidak diketahui dimana;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat dengan ukuran lebar 10 m dan panjang 15 m;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli tanah tersebut, apakah melalui Desa atau melalui Notaris dan harganya saksi juga tidak tahu;

2. Saksi UNTUNG SUMARSO;

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah penggarap tanah pekarangan milik Penggugat (Pemilik tanah);
- Bahwa saksi mengetahui bahwasanya Penggugat telah membeli dari Samidjan, pada tahun 2003;
- Bahwa letaknya tanah di Jalan Brayon / Kebonmanis RT.004/012, Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap;
- Bahwa yang menguasai tanah pekarangan yaitu Ibu Diyah sejak pembelian tahun 2003 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Samidjan dulu tinggal di Desa Slarang, namun sekarang tidak diketahui dimana;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat dengan ukuran lebar 10 m dan panjang 15 m;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli tanah tersebut, apakah melalui Desa atau melalui Notaris dan harganya saksi juga tidak tahu;

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/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)



3. Saksi KARSONO;

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah perantara pada saat jual beli tanah pada tahun 2003;
- Bahwa saksi mengetahui bahwasanya Penggugat telah membeli dari Samidjan, pada tahun 2003, dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan sebagai perantara, saksi diberikan komisi Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap;
- Bahwa yang menguasai tanah pekarangan yaitu Penggugat sejak pembelian tahun 2003 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Samidjan dulu tinggal di Desa Slarang, namun sekarang tidak diketahui dimana;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat dengan ukuran lebar 10 m dan panjang 15 m;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1439/Desa Slarang atas nama Samidjan Hadi Sumarto, luas 150 m² , selanjutnya diberi tanda ..bukti T.T.1;

Menimbang, bahwa untuk mencocokkan kebenaran mengenai lokasi obyek sengketa antara yang tertera di dalam surat gugatan dan bukti surat yang telah diajukan dipersidangan, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) sebagaimana dimaksud Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, yang dihadiri oleh Penggugat diwakili Kuasanya dan Turut Tergugat pada hari Jumat tanggal 27 September 2024, namun oleh karena Penggugat Prinsipal tidak hadir dilokasi dan Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukan objek tanah sengketa, maka Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 27 September 2024 tidak bisa dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim kembali melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 4 Oktober 2024, dengan hasil



selengkapnya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 30 Oktober 2024, dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 24 Oktober 2024, dan oleh karena tidak ada sesuatu hal yang akan disampaikan lagi maka kedua pihak selanjutnya mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar dinyatakan sah menurut hukum transaksi jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 17 Juni 2003, atas sebidang tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas nama SAMIDJAN HADI SUMARTO, seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ yang terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Selatan : Kap. No. A.763
- Sebelah Barat : Kap. No. A.728
- Sebelah Timur : Kap. No. A.730

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

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti P.1 sampai dengan P.4 dan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan obyek tanah sengketa yang dijadikan transaksi dalam perkara *a quo*, Penggugat telah mengajukan bukti surat P.4 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1439 / Desa Slarang, atas nama Samidjan Hadi Sumarto, seluas $\pm 150 \text{ m}^2$,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, bukti tersebut pada hakikatnya adalah sama dengan bukti T.T.1 yang diajukan oleh Turut Tergugat, dan menunjuk pada obyek tanah yang sama sebagaimana dimaksud Penggugat di dalam surat gugatannya, yaitu seluas $\pm 150 \text{ m}^2$, terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, serta sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada pada hari Jumat tanggal 4 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan telah terjadinya transaksi jual beli obyek tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1439 an. Samidjan Hadi Sumarto tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti P.2 berupa Kwitansi tanggal 17 Juni 2003 yaitu penerimaan uang sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari Diah Kanti Muningggar (Penggugat) untuk pembayaran sebidang tanah pekarangan tercantum dalam SHM Nomor : 1439 an. Samidjan Hadi Sumarto, yang ditandatangani oleh Samidjan (Tergugat), dan bukti P.3 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Juni 2003;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan juga telah membenarkan dan mengetahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat, telah terjadi transaksi jual beli terhadap obyek tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1439 an. Samidjan Hadi Sumarto, yang terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, dan bahwasanya sejak dilakukannya jual beli tersebut, Penggugat telah menguasai obyek tanah dimaksud hingga saat ini;

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

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp



melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

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

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

Menimbang, bahwa dalam hal yang sedemikian, Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak/belum dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara (BW) yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum, dan Pasal 1457 KUHPerdara (BW) dimana Tergugat yaitu Samidjan Hadi Sumarto selaku penjual telah menyerahkan suatu kebendaan berupa sebidang tanah dan Penggugat selaku pembeli telah membayar harga yang telah ditentukan. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT sebagaimana perkara ini adalah pembeli tanah dalam hal ini Penggugat akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut PP tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT;

Menimbang, bahwa jual beli tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1439 an. Samidjan Hadi Sumarto antara Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat terjadi pada tanggal 17 Juni 2003, sehingga karenanya tunduk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) yang menegaskan : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terkait petitum gugatan Penggugat angka 3 yaitu mengenai keabsahan jual beli atas sebidang tanah tercatat dalam SHM No. 1439 atas nama SAMIDJAN. Hadi Sumarto, dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), berdasarkan kwitansi tertanggal 17 Juni 2003, adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena telah terpenuhinya ketentuan Pasal 1457 KUHPdata (BW) dalam jual beli tanah, yaitu dengan penyerahan hak kebendaan dan pembayaran harga yang telah disepakati, serta telah dikuasainya obyek tanah dimaksud oleh Penggugat, maka petitum angka 4 yang memohon agar majelis hakim menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1439 an. Samidjan Hadi Sumarto, seluas ± 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, secara hukum patut pula untuk dikabulkan;

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

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi titik perhatian adalah mengenai petitum gugatan ke-5 dan ke-6, yang dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : *"Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan."*, dimana hal ini diimplementasikan melalui Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang pada intinya menjabarkan mengenai Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan, sehingga berdasarkan ketentuan diatas, seharusnya petitum gugatan ke-5 dan ke-6 juga beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan;

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

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

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

Memperhatikan dan mengingat, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPERdata (BW), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM No. 1439 atas nama SAMIDJAN HADI SUMARTO, dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), berdasarkan kwitansi tertanggal 17 Juni 2003;
4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas nama SAMIDJAN HADI SUMARTO, seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ yang terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Selatan : Kap. No. A.763
 - Sebelah Barat : Kap. No. A.728
 - Sebelah Timur : Kap. No. A.730
5. Menyatakan putusan ini menjadi dasar hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
6. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari atas nama Penjual (Tergugat) kepada atas nama Pembeli (Penggugat) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1439 atas nama SAMIDJAN HADI SUMARTO, seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ yang terletak di Dusun Kebon Manis RT.004 /RW.012 Desa Slarang Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Penggugat / DIYAH KANTI MUNINGGAR;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sejumlah Rp.2.487.000,00 (dua juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap, pada hari Senin tanggal 4 November 2024 oleh kami, MASLIKAN, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, ANNIE SAFRINA SIMANJUNTAK, S.H. dan RAHMAT ARIES SB., S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 13 November 2024 oleh Majelis

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2024/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tersebut, dengan dibantu SUYANTO, S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ANNIE SAFRINA SIMANJUNTAK, S.H.

MASLIKAN, S.H., M.H.

RAHMAT ARIES SB., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SUYANTO, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. ATK	Rp. 100.000,00
3. Sumpah	Rp. 40.000,00
4. Panggilan	Rp. 235.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.2.032.000,00
6. PNBP	Rp. 30.000,00
7. Meterai	Rp. 10.000,00
8. Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp.2.487.000,00

(dua juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)