



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarnegara yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**SLAMET SUDIARTO, S.H.** umur / tanggal lahir : 53 tahun / 24 Maret 1965, bertempat tinggal di Kutaringin Rt.04 Rw.02, Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT ;**

#### **MELAWAN :**

**EDY SUPRIYANTO** umur / tanggal lahir : 57 tahun / 17 Desember 1960, dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Semarang Rt.04 Rw.02, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, sekarang tidak diketahui dengan jelas tempat tinggalnya tetapi masih berada di wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat bukti yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 5 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara pada tanggal 5 Desember 2017 dalam register perkara Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Bnr., telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Hal 1 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### *Disclaimer*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia dan bertempat tinggal di Kutaringin Rt.03 Rw.01 Kelurahan Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara;

- Bahwa Penggugat pada tanggal 16 Mei 2008 telah membeli sebidang tanah seharga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dari Tergugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;

Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;

Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;

Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;

- Bahwa pada waktu terjadi jual beli tanah tersebut, telah dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah kepada Penggugat, tertanggal 16 Mei 2008;

- Bahwa Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah tersebut juga berfungsi juga sebagai Bukti Pelunasan jual beli tanah dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No.2057 telah juga diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

- Bahwa sampai dengan sekarang Penggugat dan Tergugat belum melaksanakan jual beli di PPAT atas tanah sebagaimana pada Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, sehingga Penggugat belum dapat mengajukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik tersebut diatas;

- Bahwa untuk melakukan proses jual beli di PPAT atas tanah sebagai pada Sertipikat Hak Milik No.2057 tersebut, Penggugat sangat mengharapkan kehadiran Tergugat guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana pada Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara tersebut;

- Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat namun Tergugat sudah tidak dapat lagi ditemui dan dihubungi di tempat tinggalnya serta Tergugat

Hal 2 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diketahui lagi alamatnya dan masyarakat juga tidak ada yang tahu dengan jelas keberadaan Tergugat ;

- Bahwa Penggugat sudah mempunyai itikad baik dengan berusaha mencari Tergugat semaksimal mungkin, dimana ada informasi Penggugat mencoba mencarinya dari satu kota ke kota yang lain untuk menyelesaikan masalah balik nama tanah yang telah lunas pembayarannya, tetapi Penggugat tidak bisa menemukan Tergugat ;
- Bahwa hingga gugatan ini diajukan Penggugat dan Tergugat belum melaksanakan jual beli di PPAT;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara berkenan untuk menerima gugatan Penggugat selanjutnya memanggil para pihak dan memeriksa perkara tersebut serta memberikan putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah tertanggal 16 Mei 2008 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;  
Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;  
Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;  
Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;  
adalah sah dan mempunyai kekuatan Hukum ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan transaksi Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas obyek sengketa tersebut ;
5. Menyatakan apabila Tergugat berhalangan maka Penggugat diberi ijin / kuasa untuk dan atas nama Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok

Hal 3 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;

Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;

Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;

Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;

6. Menghukum Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini ;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding atau kasasi;

## SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Banjarnegara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pihak Penggugat datang menghadap sendiri dan Tergugat tidak datang menghadap ke Persidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut menurut hukum sebagaimana bukti Relaas Panggilan tanggal 13 Desember 2017, tanggal 5 Desember 2017 dan tanggal 16 Januari 2018 pada papan pengumuman Pengadilan Negeri Banjarnegara dan papan pengumuman Pemerintah Daerah Kabupaten Banjarnegara, serta pada tanggal 13 Desember 2017 telah dilakukan pemanggilan melalui LPPL. Radio Suara Banjarnegara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat yang telah dipanggil secara patut menurut hukum tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan maka pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pengertian mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator dan berdasarkan Pasal 1 Angka 5 Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang dimaksud Para Pihak adalah dua atau lebih subyek

Hal 4 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang bersengketa dan membawa sengketa mereka ke Pengadilan untuk memperoleh penyelesaian, sehingga oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka proses mediasi tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat tertanggal 5 Desember 2017, dan atas isi surat gugatan tersebut pihak Penggugat menyatakan tidak akan melakukan perubahan;

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

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama SLAMET SUDIARTO, NIK 3304062403650005, tertanggal 24 Maret 2017, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Banjarnegara (diberi tanda P-1) ;
2. Foto copy Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah, tanggal 16 Mei 2008 (diberi tanda P-2) ;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup>, atas nama EDI SUPRIYANTO, yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara (diberi tanda P-3);
4. Foto copy Kartu Keluarga, No. 3304063012100134, tanggal 16 Juni 2017, atas nama Kepala Keluarga SLAMET SUDIARTO, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Banjarnegara (diberi tanda P-4)

Bahwa terhadap foto copy bukti-bukti tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata cocok sehingga dapat dipandang sebagai alat bukti surat yang sah ;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (tiga) orang saksi, yang setelah disumpah terlebih dahulu pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

**1.-----Saksi SUTARMO;**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat SLAMET SUDIARTO sebagai teman sekantor;

Hal 5 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat pernah membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dari Tergugat;
- Bahwa yang dibeli Penggugat dari Tergugat adalah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;
  - Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;
  - Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;
  - Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dari Tergugat sekitar tahun 2008 namun Saksi tidak ingat tanggal dan bulannya;
- Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dari Tergugat seharga Rp,90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dari Tergugat adalah saat pembayaran uang sebesar Rp,90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) di rumah kontrakan Penggugat di Kutaringin Kelurahan Kutabanjarnegara Rt.03 Rw.02 Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara;
- Bahwa saat pembayaran oleh Penggugat sebesar Rp,90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) tersebut, selain ada Penggugat dan Tergugat juga ada Saksi dan isteri Penggugat;
- Bahwa uang pembayaran sebesar Rp,90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat diterima sendiri oleh Tergugat dan kemudian Tergugat mengecek keaslian uang tersebut dengan alat sinar lampu Ultra Violet;
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembayaran sebesar Rp,90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) tersebut, Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang

Hal 6 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara kepada Penggugat untuk dimiliki dan dikuasai;

- Bahwa pada waktu terjadi jual beli tanah tersebut, telah dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat serta di tandatangani dan disetujui oleh anak-anak kandung Tergugat dan juga ditandatangani oleh Saksi-saksi yakni Saksi dan sdr. SRI WAHYUNISIH, Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah kepada Penggugat, juga berfungsi juga sebagai Bukti Pelunasan jual beli tanah dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa kurang lebih satu bulan setelah pembayaran pembelian atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya dari Tergugat seharga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) tersebut, Penggugat beserta keluarganya menempati sebidang tanah beserta bangunan tersebut;
- Bahwa saat jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut, alamat Tergugat adalah di Kelurahan Semarang Rt.04 Rw.02 Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara;
- Bahwa sekarang Saksi tidak lagi mengetahui dimana keberadaan Tergugat;
- Bahwa atas adanya jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut antara Penggugat dan Tergugat tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> tersebut atas nama EDI SUPRIYANTO yang dibeli Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;

Atas keterangan yang disampaikan oleh Saksi, Penggugat membenarkan dan tidak keberatan;

## 2.-----Saksi **HERU MULYONO**;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat **SLAMET SUDIARTO** sebagai teman sekantor;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat pernah membeli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya dari Tergugat;

Hal 7 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang dibeli Penggugat dari Tergugat adalah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;
  - Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;
  - Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;
  - Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dari Tergugat sekitar sebulan setelah Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunannya tersebut pada tahun 2008 namun Saksi tidak ingat tanggal dan bulannya;
- Bahwa saat itu Saksi mengetahui karena Saksi ikut membantu Penggugat beserta keluarganya pindah dari tempat tinggal yang lama dimana Penggugat kontrak di Kutaringin Kelurahan Kutabanjarnegara Rt.03 Rw.02 Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara ke tempat tinggal yang baru di Desa Kutaringin Rt.04 Rw.02 Kelurahan Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dari Tergugat seharga Rp,90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada waktu terjadi jual beli tanah tersebut, telah dibuat Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah kepada Penggugat, juga berfungsi juga sebagai Bukti Pelunasan jual beli tanah dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat juga telah menerima dari Tergugat Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara kepada Penggugat untuk dimiliki dan dikuasai;

Hal 8 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut, alamat Tergugat adalah di Kelurahan Semarang Rt.04 Rw.02 Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara;
- Bahwa sekarang Saksi tidak lagi mengetahui dimana keberadaan Tergugat;
- Bahwa atas adanya jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut antara Penggugat dan Tergugat tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> tersebut atas nama EDI SUPRIYANTO yang dibeli Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;

Atas keterangan yang disampaikan oleh Saksi, Penggugat membenarkan dan tidak keberatan;

Menimbang bahwa setelah mengajukan kesimpulannya, akhirnya penggugat menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi dan mohon dijatuhkan putusan ;

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

## TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa inti pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pada tanggal 16 Mei 2008 telah membeli sebidang tanah dari Tergugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;  
Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;  
Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;  
Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;

Hal 9 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada waktu terjadinya jual beli tanah beserta bangunan di atasnya tersebut di atas antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah membayar harga yang diminta Tergugat atas tanah tersebut sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dengan bukti berupa Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah kepada Penggugat, tanggal 16 Mei 2008 yang ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat dengan di setujui dan ditanda tangani oleh anak-anak Tergugat serta disaksikan dan ditandatangani oleh Saksi SUTARMO dan sdr. SRI WAHYUNINGSIH dan Surat Pernyataan tersebut juga berfungsi juga sebagai Bukti Pelunasan jual beli tanah dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa saat transaksi jual beli tanah beserta bangunan di atasnya tersebut sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057 tersebut, Tergugat bertempat tinggal di Kelurahan Semarang Rt.04 Rw.02, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara dan saat Penggugat akan mengurus perubahan data sertifikat menjadi atas nama Penggugat, Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat ditempat tinggalnya tersebut namun Tergugat sudah tidak dapat lagi ditemui dan dihubungi di tempat tinggalnya serta Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan masyarakat juga tidak ada yang tahu dengan jelas keberadaan Tergugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat sudah mempunyai itikad baik dengan berusaha mencari Tergugat semaksimal mungkin, dimana ada informasi Penggugat mencoba mencarinya dari satu kota ke kota yang lain untuk menyelesaikan masalah balik nama tanah yang telah lunas pembayarannya, tetapi Penggugat tidak bisa menemukan Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1, P-2, P-3 dan P-4 serta 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi SUTARMO dan Saksi HERU MULYONO;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan dihubungkan dengan surat bukti dan Saksi-saksi dari Penggugat Majelis Hakim menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa perkara ini merupakan gugatan untuk pengesahan jual beli tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yang telah dibeli Penggugat pada tanggal 16 Mei 2008 dari Tergugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal 10 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;
- Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;
- Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;
- Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;

2. Bahwa Penggugat telah membayar harga yang diminta Tergugat dengan di setujui dan ditanda tangani oleh anak-anak Tergugat serta disaksikan dan ditandatangani oleh Saksi SUTARMO dan sdri. SRI WAHYUNINGSIH, atas tanah beserta bangunan yang berada diatasnya tersebut sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) sebagaimana bukti berupa Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah beserta bangunan yang berada diatasnya kepada Penggugat, tanggal 16 Mei 2008 yang ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat dan Surat Pernyataan tersebut juga berfungsi juga sebagai Bukti Pelunasan jual beli tanah beserta bangunan yang berada diatasnya dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan Tergugat telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara atas nama EDI SUPRIYANTO kepada Penggugat;

3. Bahwa saat transaksi jual beli tanah beserta bangunan yang berada diatasnya tersebut sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057 tersebut, Tergugat bertempat tinggal di Kelurahan Semarang Rt.04 Rw.02, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara dan saat Penggugat akan mengurus perubahan data sertifikat menjadi atas nama Penggugat, Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat ditempat tinggalnya tersebut namun Tergugat sudah tidak dapat lagi ditemui dan dihubungi di tempat tinggalnya serta Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan masyarakat juga tidak ada yang tahu dengan jelas keberadaan Tergugat ;

4. Bahwa Penggugat sudah mempunyai itikad baik dengan berusaha mencari Tergugat semaksimal mungkin, dimana ada informasi Penggugat mencoba mencarinya dari satu kota ke kota yang lain untuk menyelesaikan masalah balik nama tanah yang telah lunas pembayarannya, tetapi Penggugat tidak bisa menemukan Tergugat ;

5. Bahwa berdasarkan keterangan Saks-saksi dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, memang dahulu sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok

Hal 11 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara adalah milik EDI SUPRIYANTO;

6. Bahwa setelah tanah beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut dibeli oleh Penggugat, tanah berikut bangunan yang berada di atasnya tersebut dikuasai dan ditempati oleh Penggugat sejak tahun 2008;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 didukung dengan keterangan Saksi-saksi telah ternyata bahwa memang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup>, atas nama EDI SUPRIYANTO, yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara sejak tahun 2008, dikuasai oleh Penggugat tanpa ada pihak lain yang keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 didukung dengan keterangan Saksi-saksi bahwa Penggugat telah membayar harga yang diminta Tergugat, atas tanah beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) sebagaimana bukti berupa Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah kepada Penggugat, tanggal 16 Mei 2008 yang ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat dengan di setujui dan ditanda tangani oleh anak-anak Tergugat serta disaksikan dan ditandatangani oleh Saksi SUTARMO dan sdri. SRI WAHYUNINGSIH dan Surat Pernyataan tersebut juga berfungsi juga sebagai Bukti Pelunasan jual beli tanah dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan Tergugat telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara atas nama EDI SUPRIYANTO kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas diperoleh kenyataan bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara atas nama EDI SUPRIYANTO berada di tangan Penggugat karena pada tanggal 16 Mei 2008 telah terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan penyerahan langsung Sertipikat Hak Milik No.2057 oleh Tergugat kepada Penggugat;

Hal 12 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum Majelis Hakim berpendapat Penggugat pada tanggal 16 Mei 2008 telah membeli tanah berikut bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara atas nama EDI SUPRIYANTO dari Tergugat dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi dan pengakuan Penggugat dalam proses persidangan, bahwa atas tanah berikut bangunan di atasnya tersebut sejak tahun 2008 telah dikuasai dan ditempati oleh Penggugat dan Penggugat memegang Sertipikat Hak Milik No.2057 dimana berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, Sertifikat Hak Milik merupakan Akta Otentik karena merupakan akta yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang, yang mana berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata nilai kekuatan pembuktiannya adalah sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan Pasal 3 Huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana tujuan Pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya atas kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik No.2057 dengan adanya bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 yang didukung oleh keterangan Saksi-saksi dan kenyataan bahwa Sertifikat Hak Milik No.2057 tersebut sejak tahun 2008 dipegang oleh Penggugat serta tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dikuasai oleh Penggugat tanpa ada pihak lain yang keberatan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat yang bermaksud untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.2057 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, maka hal ini telah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sebagai konsekuensi terhadap sistem yang

Hal 13 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianut UUPA ini maka jaminan kekuatan hukum atas sertifikat sesuatu hak atas tanah yang diterbitkan adalah mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 32 Ayat 2 UUPA) sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Pasal 19 (2) Huruf c Undang-undang Pokok Agraria menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian pemegang hak atas tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik, akan mendapat perlindungan hukum dan tidak perlu ada bukti tambahan, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan proses peralihan kepemilikan tanah Tergugat ke Penggugat, dalam hal ini meyakini teori *levering dengan rechtstitel*. Jadi kalau sekiranya ada suatu penyerahan, dimana yang melakukan penyerahan memiliki titel, penyerahan tersebut sah, selama yang membeli memiliki itikad baik, karena hukum melindungi pembeli beritikad baik. (J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, PT Alumni Bandung, 1999).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini Penggugat mampu membuktikan gugatannya dan mempertahankan dalil-dalil gugatannya sementara Tergugat tidak menggunakan haknya sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang dan untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum dari Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum ke-1 (satu) dari gugatan Penggugat akan dipertimbangkan setelah Petitum-petitum lainnya dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2 (dua) dari gugatan Penggugat yaitu Menyatakan Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah tertanggal 16 Mei 2008 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana

Hal 14 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m2 yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;  
Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;  
Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;  
Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;

adalah sah dan mempunyai kekuatan Hukum ;

yang ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat dengan di setuju dan ditanda tangani oleh anak-anak Tergugat serta disaksikan dan ditandatangani oleh Saksi SUTARMO dan sdri. SRI WAHYUNINGSIH pada saat transaksi terjadi, merupakan bentuk akta di bawah tangan tentang suatu jual beli dan dianggap sebagai suatu perjanjian jual beli maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum ke-2 (dua) dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-3 (tiga) dari gugatan Penggugat yang Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik maka Majelis Hakim berpendapat, Penggugat pada saat menerima penawaran atas tanah milik Tergugat yang akan dijual dengan langsung melakukan pembayaran sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dimana kemudian Tergugat juga langsung menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, maka Majelis Hakim menilai Penggugat telah menjadi pembeli beritikad baik oleh karena itu berdasarkan Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sementara Prof. R. SUBEKTI, S.H., merumuskan itikad baik sebagai kejujuran, menaruh kepercayaan penuh kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum ke-3 (tiga) dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-4 (empat) gugatan Penggugat yang isinya Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan transaksi Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas obyek sengketa tersebut dan Petitum ke-5 (lima) gugatan Penggugat untuk Menyatakan apabila Tergugat berhalangan maka Penggugat diberi ijin / kuasa untuk dan atas

Hal 15 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;

Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;

Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;

Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;

karena berdasarkan bukti-bukti dan keterangan para saksi yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran dan Tergugat telah menyerahkan Sertifikat atas tanah miliknya, sementara Tergugat tidak diketahui keberadaannya, maka berdasarkan Pasal 39 Ayat 1 Huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak, dimana dalam penjelasan Pasal ini disebutkan bahwa yang dimaksud surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak. Sehingga jika surat kuasa yang dimaksud tidak mutlak, maka bisa digunakan untuk melakukan perbuatan hukum pembuatan akta, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat bertindak sebagai kuasa dari Tergugat untuk melakukan transaksi Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum ke-4 (empat) dan Petitum ke-5 (lima) dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-6 (enam) gugatan Penggugat agar Menghukum Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini, maka berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, putusan hakim memiliki kekuatan mengikat kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum ke-6 (enam) dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Hal 16 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-7 (tujuh) gugatan Penggugat untuk Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini, maka karena Tergugat sebagai pihak yang kalah Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum ke-7 (tujuh) dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-8 (delapan) gugatan Penggugat yang Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding atau kasasi, dalam hal ini karena tidak cukup alasannya dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Hukum Acara Perdata Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum ke-8 (delapan) dari gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-1 (satu) dari gugatan Penggugat oleh karena tidak seluruhnya dari gugatan Penggugat dikabulkan dengan perkataan lain hanya dapat membuktikan sebagian gugatan saja maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum ke-1 (satu) dari gugatan Penggugat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan; Mengingat akan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Hukum lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di persidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat / *verstek*;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah tertanggal 16 Mei 2008 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m2 yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;

Hal 17 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;

Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;

Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;

adalah sah dan mempunyai kekuatan Hukum ;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik ;

5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan transaksi Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas obyek sengketa tersebut ;

6. Menyatakan apabila Tergugat berhalangan maka Penggugat diberi ijin / kuasa untuk dan atas nama Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2057, 27-D.III seluas 111 m2 yang terletak di Blok Kutabanjarnegara Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Tofik / Bayu;

Sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Bapak Agus;

Sebelah Selatan : Tanah Jalan Umum;

Sebelah Barat : Tanah Jalan Umum;

7. Menghukum Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini ;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.511.000,- (Lima Ratus Sebelas Ribu Rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara pada hari Selasa tanggal 27 Februari 2018, oleh Kami **BUDIARTO, S.H.**, selaku Hakim Ketua, **REFI DAMAYANTI, S.H., M.H.** dan **ANGELIA RENATA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari **SELASA** tanggal **6 MARET 2018** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-hakim anggota tersebut dan dibantu oleh THOMAS KEPOMO SUGIHARTO, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Banjarnegara dan dihadiri oleh Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hal 18 dari 19, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Bnr



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

Hakim - Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis :

REFI DAMAYANTI, S.H., M.H.

BUDIARTO, S.H.

ANGELIA RENATA, S.H.

Panitera Pengganti

THOMAS KEPOMO SUGIHARTO, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	-----	
	Rp.	30.000,-	
2.	Biaya	Proses	ATK
	-----	Rp. 50.000,-	
3.	Biaya		Panggilan
	-----	Rp. 390.000,-	
4.	PNBP		Panggilan
	-----	Rp. 10.000,-	
5.	Biaya Sumpah Saksi	-----	
	Rp.	20.000,-	
6.	Materai		Putusan
	-----	Rp. 6.000,-	
7.	Redaksi Putusan	-----	
	Rp.	5.000,-	
Jumlah		Rp. 511.000,-	
		(Lima Ratus Sebelas Ribu Rupiah)	