



PUTUSAN
Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Wno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sugiman, bertempat tinggal di Padukuhan Pangkah, Rt 001 Rw 005, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta., Candirejo, Semin, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Lawan

Pardiono, bertempat tinggal di Tidak Diketahui Alamatnya Di Wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari pada tanggal 20 Desember 2023 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Wno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 1994 antara Penggugat dan Tergugat saling mengikatkan diri melakukan perjanjian jual beli berdasarkan Pernyataan Jual

Beli Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta disaksikan oleh 3 orang saksi yakni Mujiyono (selaku RT), Damiri (selaku RW) dan Paiman (Kepala Dusun)

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Wno



tertanggal 10 Oktober 1994.

2. Bahwa objek perjanjian sebagaimana tersebut diatas yaitu perjanjian jual beli atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.AD 73663 (00040) atas nama PARDIONO seluas 255m² yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta.

3. Bahwa nilai jual beli yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek tanah tersebut adalah sebesar Rp 5.456.500,- (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah).

4. Bahwa setelah perjanjian jual beli tanah tersebut, Sertifikat Hak Milik (SHM) telah dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini.

5. Bahwa kemudian Penggugat berencana untuk melakukan peralihan sertifikat Hak Milik (SHM) yang semula atas nama PARDIONO (Tergugat) dialihkan menjadi SUGIMAN (Penggugat).

6. Bahwa dalam peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut Penggugat mengalami kendala dikarenakan Tergugat sulit untuk untuk ditemui.

7. Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari Tergugat kerumahnya sebagai mana dengan alamat tersebut diatas, akan tetapi Tergugat selalu tidak ada.

8. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas Pemohon mengalami kesulitan untuk mengurus balik nama Sertifikat tersebut.

9. Bahwa untuk dapat mengurus balik nama sertifikat Hak Milik tersebut harus ada putusan dari Pengadilan Negeri Wonosari.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menetapkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Penggugat (SUGIMAN) dengan Tergugat (PARDIONO) yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat (PARDIONO) dengan nomor Sertifikat Hak Milik no. AD. 736663 (00040) atas nama

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARDIONO seluas seluas 255m² yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta dengan harga beli sebesar Rp 5.456.500,- (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah) adalah sah menurut hukum;

3. Menetapkan secara hukum jual-beli tanah pada tanggal 10 Oktober 1994 sebesar sebesar Rp 5.456.500,- (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah) berdasarkan Pernyataan Jual Beli Tanah adalah mengikat pada pihak yang menandatangani;

4. Menetapkan secara hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas tanah ini dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat (PARDIONO) dengan nomor Sertifikat Hak Milik no. AD. 736663 (00040) atas nama PARDIONO seluas seluas 255m² 255m² yang terletak di yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

6. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan umum melalui Radio pada tanggal tertanggal 21 Desember 2023, tanggal 22 Januari 2024, dan tanggal 23 Februari 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak datangnya Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir maka mediasi tidak dapat dilakukan;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who

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 oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3403120504670001 atas nama Sugiman;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2023 Nomor 34.03.130.010.033-0112.0 atas nama wajib pajak Sugiman;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Pernyataan Jual Beli Tanah pada tanggal 10-10-1994;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3403120408100002 Kepala Keluarga atas nama Sugiman;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00040 atas nama Pardiono tanggal 28 April 1993;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh bukti setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, dan bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup sehingga dapat digunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti berupa surat-surat, Penggugat juga mengajukan saksi untuk membuktikan dalil gugatannya sebagai berikut:

1. Saksi **Suhardi**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi merupakan tetangga dari Penggugat;
 - Bahwa Saksi hendak menerangkan jual beli tanah di Dusun Pangkah Desa Candirejo Kecamatan Semin Kabupaten Gunungkidul antara Pengggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa saat terjadi transaksi jual beli tanah tersebut Saksi berada disana dan menyaksikan serta menjadi Saksi;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who

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 Jual beli antara Pardiono (Tergugat) dengan Sugiman (Penggugat) disaksikan oleh 5(lima) orang saksi diantaranya Mujiono (sebagai Ketua RT), Damiri (Ketua RW), Paiman (Kadus), Supriyadi, Suhardi;
- Bahwa harga tanah tersebut ketika terjadi transaksi jual beli sejumlah Rp5.456.500,00 (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah);
- Bahwa pembayarannya secara tunai dari Penggugat langsung diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Ketika terjadi transaksi dan pembayaran Saksi berada disana;
- Bahwa diatas tanah itu berdiri bangunan permanen kesemuanya juga termasuk dijual juga;
- Bahwa Objek tanah dan bangunan tersebut kini ditempati oleh Penggugat dan keluarga Penggugat;
- Bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan tersebut Hak Milik atas nama Pardiono (Tergugat) dan sudah diserahkan langsung kepada Penggugat;
- Bahwa tidak ada masalah apapun ketika terjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa luas tanah dan bangunan tersebut kurang lebih 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi;
- Bahwa saat jual beli sertifikat langsung diserahkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sekarang;

2. Saksi **Mujiyono**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan tetangga dari Penggugat;
- Bahwa Saksi hendak menerangkan jual beli tanah di Dusun Pangkah Desa Candirejo Kecamatan Semin Kabupaten Gunungkidul antara Pengggugat dengan Tergugat;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who

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 saat terjadi transaksi jual beli tanah tersebut Saksi berada disana dan menyaksikan serta menjadi Saksi;
- Bahwa Jual beli antara Pardiono (Tergugat) dengan Sugiman (Penggugat) disaksikan oleh 5(lima) orang saksi diantaranya Mujiono (sebagai Ketua RT), Damiri (Ketua RW), Paiman (Kadus), Supriyadi, Suhardi;
- Bahwa harga tanah tersebut ketika terjadi transaksi jual beli sejumlah Rp5.456.500,00 (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah);
- Bahwa pembayarannya secara tunai dari Penggugat langsung diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Ketika terjadi transaksi dan pembayaran Saksi berada disana;
- Bahwa diatas tanah itu berdiri bangunan permanen kesemuanya juga termasuk dijual juga;
- Bahwa Objek tanah dan bangunan tersebut kini ditempati oleh Penggugat dan keluarga Penggugat;
- Bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan tersebut Hak Milik atas nama Pardiono (Tergugat) dan sudah diserahkan langsung kepada Penggugat;
- Bahwa tidak ada masalah apapun ketika terjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa luas tanah dan bangunan tersebut kurang lebih 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi;
- Bahwa saat jual beli sertifikat langsung diserahkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sekarang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Jumat, tanggal 7 Juni 2024;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who

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)



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pengesahan jual beli untuk melakukan balik nama sertifikat antara Penggugat dengan Tergugat, atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00040 (AD. 736663) atas nama PARDIONO (Tergugat) seluas seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta, dikarenakan pihak penjual atau Tergugat maupun ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir dan dianggap telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan dalam perkara a quo adalah sebagai berikut:

1. Apakah jual beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 1865 BW, yang menyebutkan "Barangsiapa mengatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu", maka adalah kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut dengan menggunakan alat-alat bukti yang dimaksud dalam pasal 164 H.I.R/pasal 1866 BW;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR tersebut di atas Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, walaupun Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, namun Majelis Hakim akan menilai apakah petitum dari Penggugat bertentangan menurut hukum ataukah tidak sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan pertama dalam perkara *a quo* dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa syarat sah dalam perbuatan jual beli tunduk pada ketentuan syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, namun demikian suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik, yang dalam Rumusan Kamar Perdata SEMA No. 4/ 2016 menerangkan jika:

1. Pembelian Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwilayah objek tanah tersebut, dengan diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
2. Apabila objek tanah belum terdaftar/ Tanah Milik Adat yang dilaksanakan menurut hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
3. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdara telah mengatur mengenai syarat sah perjanjian, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00040 (AD. 736663) atas nama PARDIONO (Tergugat) seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Rejosemito;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rejosemito;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 berupa Pernyataan Jual Beli Tanah antara Pardiyono dengan Sugiman tanggal 10 Oktober 1994, telah menjual sebidang tanah miliknya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 00040 (AD. 736663) atas nama PARDIONO (Tergugat) seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta, pada tanggal 10 Oktober

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1994 dengan harga Rp5.456.500,00 (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah), hal ini dikuatkan pula dari keterangan Saksi Suhardi dan Saksi Mujiyono yang dihadirkan oleh Penggugat, yang juga hadir pada saat transaksi dan pembuatan pernyataan jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa pada tanggal 7 Juni 2024 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada sebidang tanah seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta yang dikuasai oleh Penggugat dan keluarganya, dengan hasil bahwa batas-batas sebidang tanah tersebut adalah:

- Batas sebelah utara: Pekarangan Bapa Ngaliman;
- Batas sebelah selatan : Pekarangan Bapa Wiyad dan Rumah Bapak Samin;
- Batas sebelah barat: Pekarangan Bapa Ngaliman
- Batas sebelah timur : Jalan Provisini (Semin-weru);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dengan P-5 serta dikuatkan dengan keterangan Saksi-Saksi, maka dapat diketahui jika jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat pada saat itu telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, dimana terdapat kesepakatan antara Penjual dan Pembeli dalam menjual objek tanah tanpa adanya paksaan, Penggugat dan Tergugat dianggap telah cakap hukum pada saat proses jual beli, objeknya jelas serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai syarat formil tentang jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diamanatkan Rumusan Kamar Perdata SEMA No. 4/ 2016 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, dapat disimpulkan jika jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat hanya dilakukan dibawah tangan, hal ini diperkuat pula jika hingga saat ini sertifikat masih atas nama Tergugat selaku penjual dan belum dibalik nama menjadi nama Penggugat selaku pembeli, dengan kata lain jual

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who

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

beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan hukum selanjutnya adalah: Apakah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut menjadi tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan PPAT?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan kaidah hukum yang termuat dalam Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976, yang pada pokoknya menyatakan, *"Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat materiil jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah terpenuhi, sedangkan alat bukti yang menunjukkan adanya jual beli tersebut adalah Pernyataan Jual Beli Tanah (bukti P-3), dan berdasarkan keterangan Saksi-Saksi tidak pernah ada yang menguasai tanah tersebut hingga sekarang selain Penggugat, adapun yang merawat dan membayar PBB adalah Penggugat sebagaimana bukti P-2, serta isi dan tanda tangan dalam pernyataan jual beli tersebut tidak ada bantahan dari pihak mana pun termasuk tanda tangan para saksi saat transaksi yang dihadirkan dalam persidangan, maka berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdara, Pernyataan Jual Beli Tanah tersebut (Bukti P-3) yang tergolong akta di bawah tangan dianggap sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat. Dengan demikian dikaitkan dengan Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976 tersebut di atas, maka jual beli tanah antara Penggugat dengan dan Tergugat secara hukum telah terpenuhi pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka perbuatan hukum berupa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 10 Oktober 1994 terhadap sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00040 (AD. 736663) atas nama PARDIONO (Tergugat) seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who

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)



Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta, dengan harga Rp5.456.500,00 (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah) adalah sah menurut hukum dan mengikat (berkekuatan hukum);

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka sebidang tanah yang terletak di sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00040 (AD. 736663) atas nama PARDIONO (Tergugat) seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta yang memiliki batas-batas (hasil pemeriksaan setempat):

- Batas sebelah utara: Pekarangan Bapa Ngaliman;
- Batas sebelah selatan : Pekarangan Bapa Wiyad dan Rumah Bapak Samin;
- Batas sebelah barat: Pekarangan Bapa Ngaliman
- Batas sebelah timur : Jalan Provisini (Semin-weru);

Adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* sudah terjawab, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan mengajukan petitum yang terdiri dari petitum yang memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, dan petitum hanya mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap pengajuan petitum yang demikian, Majelis Hakim perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 178 HIR, Majelis Hakim pada dasarnya tidak boleh mengabulkan melebihi apa yang dituntut dalam gugatan;
- Bahwa dalam praktik peradilan, apabila petitum yang diajukan tersebut terdiri dari petitum primer dan subsider yang sama-sama merinci satu per satu apa yang hendak diputuskan, akan tetapi apa

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who



yang dituntut tersebut adalah berbeda antara petitum primer dengan petitum subsider, maka Majelis Hakim hanya dibenarkan memilih salah satu di antaranya, apakah akan mengabulkan petitum primer atau subsider (Putusan Mahkamah Agung No. 882 K/Sip/1974 tanggal 24 Maret 1976, dimuat dalam Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, 1993, hlm. 334);

- Bahwa akan tetapi apabila petitum primer yang diajukan memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, sedangkan petitum subsider hanya "mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)", sekiranya Majelis Hakim hendak mengabulkan gugatan berdasarkan petitum subsidernya, maka menurut yurisprudensi sebagaimana kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1971 bahwa : "Putusan hakim yang mengabulkan *ex aequo et bono* harus masih terkait dalam kerangka petitum primernya." Dengan demikian putusan yang hendak dijatuhkan berdasarkan petitum subsider tersebut harus memperhatikan kesesuaian antara peristiwa konkrit yang terbukti di persidangan dengan pokok persoalan terkait yang hendak diminta diputuskan dalam petitum primer;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-1 (kesatu) oleh karena petitum tersebut berhubungan dengan petitum lain, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 (kedua) Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim Menetapkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 Oktober 1994 antara Penggugat (SUGIMAN) dengan Tergugat (PARDIONO) yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat (PARDIONO) dengan nomor Sertifikat Hak Milik no. AD. 736663 (00040) atas nama PARDIONO seluas 255m² yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta dengan harga beli sebesar Rp 5.456.500,- (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who



ratus rupiah) adalah sah menurut hukum. Atas petitum kedua, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam menjawab pokok permasalahan pertama jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 Oktober 1994 antara Penggugat (SUGIMAN) dengan Tergugat (PARDIONO) tentang jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00040 (AD. 736663) atas nama PARDIONO seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta dengan harga beli sejumlah Rp5.456.500,00 (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah), yang merupakan dasar kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum, maka Majelis Hakim menyatakan petitum ke-2 (kedua) tersebut dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 (ketiga) Penggugat memohon agar Majelis Hakim Menetapkan secara hukum jual-beli tanah pada tanggal 10 Oktober 1994 sebesar sebesar Rp 5.456.500,- (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah) berdasarkan Pernyataan Jual Beli Tanah adalah mengikat pada pihak yang menandatangani, hal mana sama dan serupa maksudnya dengan petitum kedua yang telah dipertimbangkan dan dikabulkan diatas, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi, oleh karena dalam petitum kedua telah ditetapkan Surat Pernyataan Jual Beli (bukti P-3) sah menurut hukum, maka tentu mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang mengikatkan dirinya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 (keempat) Penggugat memohon agar Majelis Hakim Menetapkan secara hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas tanah ini dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat (PARDIONO) dengan nomor Sertifikat Hak Milik no. AD. 736663 (00040) atas

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who



nama PARDIONO seluas seluas 255m² 255m² yang terletak di yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta. Atas petitum keempat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai proses balik nama bukan termasuk ke dalam ranah hukum perdata tetapi masuk termasuk ranah hukum administrasi yang wajib dilakukan oleh pihak lain selain para pihak sehingga Pengadilan Negeri yang hanya berwenang untuk perkara perdata tidak menjangkau hal tersebut dengan demikian tidak cukup alasan, maka petitum keempat haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga petitum ke-5 (kelima) dapat dikabulkan;

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

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 178 HIR, Pasal 1320 KUHPperdata, SEMA No. 4 Tahun 2016, Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan-ketentuan tertentu dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR), dan Ketentuan Hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut untuk menghadap di persidangan akan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 Oktober 1994 antara Penggugat (SUGIMAN) dengan Tergugat (PARDIONO) tentang jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor: 00040 (AD. 736663) atas nama PARDIONO seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi yang terletak di Padukuhan Pangkah, RT 001 RW 012, Kalurahan Candirejo, Kapanewon Semin, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta dengan harga beli sejumlah Rp5.456.500,00 (lima juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah), yang merupakan dasar kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum.

4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.605.500,00 (satu juta enam ratus lima ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosari, pada hari Rabu, tanggal 3 Juli 2024, oleh kami, Aditya Widyatmoko, S.H., sebagai Hakim Ketua, I Gede Adi Muliawan, S.H., M.Hum., dan Ni Ageng Djohar, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arya Tri Ardhianta, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

I Gede Adi Muliawan, S.H., M.Hum.

Aditya Widyatmoko, S.H.

Ni Ageng Djohar, S.H.

Panitera Pengganti,

Arya Tri Ardhianta, S.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Who



Perincian biaya :

1.	Biaya PNBP Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2.	Biaya ATK	:	Rp95.000,00;
3.	.....L	:	Rp10.500,00;
	lain-lain biaya penggandaan		
4.	.....B	:	Rp345.000,00;
	iaya Panggilan		
5.	.....B	:	Rp20.000,00;
	iaya PNBP Akta Panggilan		
6.	.....B	:	Rp150.000,00;
	iaya Pemberitahuan PS		
7.	PNBP PS	:	Rp10.000,00;
8.	.....B	:	Rp905.000,00;
	iaya Transport PS.....		
9.	.....S	:	Rp20.000,00
	umpah.....		
10.	.....B	:	Rp10.000,00
	iaya Redaksi.....		
11.	.....B	:	Rp10.000,00
	iaya Materai.....		
Jumlah		:	Rp1.605.500,00;
(satu juta enam ratus lima ribu lima ratus rupiah)			