



PUTUSAN

Nomor 52/Pdt.G/2022/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:

Heru Sarjono, bertempat tinggal di Jl. Kramat I, Rt.009/rw.001, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Desa Purwomartani, Kalasan, Kab. Sleman, Di Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Martiwi Tri Hastuti, S.H., Advokat yang berkantor di Mth & Associates Law Firm Ds. Sambiroto Rt./rw. 001/001 No. 17 Sambiroto Purwomartani Kalasan Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta 55571 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 November 2022 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 14 Desember 2022 Nomor : 235/SKH/Pdt/XII/2022/PN Wno, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Yb. Sugiyanto, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat dahulu di Slametan, Kelor, Karangmojo, Gunung Kidul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah Nkri., sebagai **Tergugat**;

Kantor Atr/ Bpn Kabupaten Gunung Kidul, tempat kedudukan Jl. Ki Demang Wonopawiro No. 10, Ngrebah I, Piyaman , Kec. Wonosari, Kabupaten Gunung Kidul Daerah Istimewa Yogyakarta, Desa Piyaman, Wonosari, Kab. Gunungkidul, Di Yogyakarta, sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Wno



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari pada tanggal 5 Desember 2022 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Wno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa pada tahun 1991 telah terjadi perikatan jual beli antara penggugat (selaku pembeli) dengan Tergugat atas sebidang tanah tegal yang terletak di Slametan Desa kelor Kec. Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul, luas tanah +/- 2188 m² seharga Rp.6.000.000,- (Enam juta rupiah) yang saat gugatan ini diajukan, tanah sawah tersebut masuk dalam bagian/tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.00243 atas nama Y.B Sugiyanto tanggal surat ukur 6- 1- 1992 luas tanah 2188 m² yang terletak di Kel./ Desa Kelor Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. (Vide :Bukti P-1)
2. Bahwa tanah Pekarangan Seluas 2188 M² yang dibeli Penggugat tersebut sampai sekarang masuk dan masih tercatat dalam SHM No. 00243 atas nama Y.B Sugiyanto dengan batas-batas :
 - a. Sebelah utara : Kalen / Parit
 - b. Sebelah Timur : Karsomo
 - c. Sebelah selatan : Jalan
 - d. Sebelah Barat : Karto Taruno

Mohon untuk disebut sebagai Obyek Sengketa (Vide ; Bukti P-2)

3. Bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik dari Tergugat dan sejak dibeli penggugat, obyek sengketa tersebut dikuasai oleh penggugat, Namun saat ini dikelola/ di buruhkan oleh adik Penggugat yang bernama Ibu Suciningsih, tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atau berkeberatan atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat tersebut;
4. Bahwa pada saat proses jual beli terhadap obyek sengketa tersebut, Tergugat mengkuasakan kepada Pak Lurah Desa kelor Alm. Bapak

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Wno



Lasijo, dikarenakan saat itu Tergugat masih bekerja di Jawa Timur (Karyawan pada PT. Trakindo Utama Surabaya), sehingga segala kepengurusan jual beli di serahkan pada Pak Lurah Dusun Slametan, dimana Letak Obyek sengketa tersebut; (Vide : Bukti P-3)

5. Bahwa jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi pembayaran dan telah dibayar lunas berdasarkan surat perjanjian jual beli tertanggal 22 Desember 1996 yang ditanda tangani para pihak dan disaksikan oleh Kepala Dusun Slametan Bapak Mujiono ;(Vide : Bukti P-4) .
6. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 yang saat ini atas nama Y.B Sugiyanto, menjadi nama Penggugat, Namun diketahui Tergugat dan ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni YB. Sugiyanto atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa; (Vide : Bukti P-5)
7. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Wonosari untuk mensahkan Surat Penyerahan Hak milik Atas tanah melalui jual beli tanggal 22 Desember 1996 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Y. B SUGIYANTO menjadi HERU SARJONO;
8. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 Tergugat dan Ahli tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Wonosari dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 yang semula atas nama Y. B Sugiyanto menjadi Heru Sarjono;

9. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosari Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Surat Penyerahan Hak milik Atas tanah melalui jual beli tanggal 22 Desember 1996 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Dusun Slametan, Desa Kelor Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul Daerah Istimewa Yogyakarta Seluas 2188 M² dengan Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 atas nama Y.B Sugiyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah Pekarangan Seluas 2188 M² yang dibeli Penggugat tersebut sampai sekarang masuk dan masih tercatat dalam SHM No. 00243 atas nama Y.B Sugiyanto dengan batas-batas :

Sebelah utara : Kalen / Parit

Sebelah Timur : Karsomo

Sebelah selatan : Jalan

Sebelah Barat : Karto Taruno

Adalah sah milik Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 yang semula atas nama Y. B Sugiyanto menjadi Heru Sarjono;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 yang semula atas nama Y. B Sugiyanto menjadi Heru Sarjono
6. Menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDER

Mohon Putusan Yang Seadil- adilnya (Et Aequo Et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya dan Tergugat tidak hadir maupun meyeruh kuasa hukum untuk hadir sedangkan untuk Turut Tergugat hadir di persidangan.

Menimbang, bahwa Tergugat sudah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 kali sebagaimana panggilan pertama relas panggilan sidang tertanggal 7 Desember 2022, panggilan kedua relas panggilan sidang tertanggal 16 Januari 2023, panggilan ketiga relas panggilan sidang tertanggal 16 Mei 2023 tetapi tidak hadir;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir tetapi Turut Tergugat hadir maka Majelis Hakim mengupayakan untuk dilakukan mediasi melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan kesepakatan para Pihak, untuk ditunjuk mediator oleh Majelis Hakim dengan demikian Majelis Hakim menunjuk mediator pengadilan yaitu Aditya Anggono,S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 26 Mei 2023 yang menyatakan proses mediasi tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan;

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



Setelah gugatan dibacakan Penggugat menyatakan ada perubahan sebagaimana yang dirubah adalah

- Pada posita point 1 halaman 2, yang semula berbunyi :

1. Bahwa pada tahun **1991** telah terjadi perikatan jual beli antara Penggugat (selaku pembeli) dengan Tergugat atas sebidang tanah tegal yang terletak di Slametan Desa Kelor, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Luas tanah+/- 2188 m² seharga Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) yang saat gugatan ini diajukan, tanah sawah tersebut masuk dalam bagian/tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 00243 atas nama Y.B Sugiyanto tanggal surat ukur 6-1-1992 luas tanah 2188 m² yang terletak di Kel/Desa kelor Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Menjadi :

1. Bahwa pada tahun **1996** telah terjadi perikatan jual beli antara Penggugat (selaku pembeli) dengan Tergugat atas sebidang tanah tegal yang terletak di Slametan Desa Kelor, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Luas tanah+/- 2188 m² seharga Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) yang saat gugatan ini diajukan, tanah sawah tersebut masuk dalam bagian/tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 00243 atas nama Y.B Sugiyanto tanggal surat ukur 6-1-1992 luas tanah 2188 m² yang terletak di Kel/Desa kelor Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut

Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No. 00243/ Kelor, luas 2.188 m² terletak di Kelurahan Kelor, Kapanewon Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul dengan pemegang hak atas nama YB. Sugiyanto

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



diperoleh melalui Konversi berdasarkan Petikan Daftar Buku Letter C No. 295 Persil 150 Klas P.IV luas 2.000 m² atas nama YB. Sugiyanto yang dibuat oleh Muh.Nawirin selaku Kepala Desa Kelor dan diketahui ST. Sumarno selaku Sekretariat Kecamatan Karangmojo.

2. Bahwa pendaftaran hak yang berasal dari konversi terhadap objek dalam perkara *a quo* yang diproses oleh **Turut Tergugat** adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan "*Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya*".

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap Jawaban Turut Tergugat tersebut di atas telah mengajukan Repliknya secara tertulis pada tanggal 19 Juni 2023, selanjutnya Turut Tergugat juga telah mengajukan Dupliknya secara tertulis pada tanggal 22 Juni 2023.

Menimbang, bahwa sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan pasal 178 ayat (2) HIR, dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR., SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opneming en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 14 Juli 2023, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



Menimbang, bahwa Penggugat, Turut Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya pada hari Kamis tanggal 20 Juli 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah Penggugat telah membeli dari Tergugat yaitu sebidang tanah dengan luas 2188 m² terletak di Desa Kelor, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 00243 atas nama Y.B. Sugiyan pada tahun 1996, tetapi belum langsung dibalik nama sehingga saat Penggugat ingin membalik nama sertifikat tersebut membutuhkan Tergugat dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya sebagaimana syarat yang diberlakukan oleh Turut Tergugat dengan demikian untuk melindungi hak Penggugat atas obyek tanah tersebut mengajukan gugatan ini agar dapat memenuhi administrasi untuk balik nama sertifikat atas nama Y.B. Sugiyanto/Tergugat menjadi atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 H.I.R/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 Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa alat bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi TUGIYO 2. Saksi WASIDI 3. Saksi SUCININGSIH yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda TT-1 untuk Saksi Turut Tergugat tidak mengajukan.

Menimbang, bahwa selanjutnya pertama-tama akan dipertimbangkan bahwa di dalam petitum gugatan Penggugat poin kesatu yang Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena untuk dapat mengabulkan keseluruhan petitum dari gugatan Penggugat tersebut haruslah di pertimbangkan satu persatu mulai petitum poin kedua hingga petitum poin ke tujuh, dengan demikian Majelis Hakim harus mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat poin ke dua terlebih dahulu yaitu Menyatakan Surat Penyerahan Hak milik Atas tanah melalui jual beli tanggal 22 Desember 1996 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Dusun Slametan, Desa Kelor, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul, Daerah Istimewa Yogyakarta Seluas 2188 M² dengan Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 atas nama Y.B Sugiyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut diatas Majelis Hakim untuk menyatakan surat penyerahan hak milik atas tanah sebagaimana petitum nomor 2 maka, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah jual beli tanah tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 atas nama Y.B Sugiyanto yang dilakukan Pengugat dan Tergugat sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut Penggugat mengajukan alat bukti surat **P-4** yaitu fotokopi Kwitansi Pembayaran Jual beli tanggal 22 Desember 1996 yang ditandatangani oeh Y.B SUGIYANTO, bukti surat bertanda **P-5** yang berupa fotokopi Surat Kuasa Pengalihan Hak oleh Y.B. SUGIYANTO kepada LASIJO, bukti surat bertanda **P-6** yaitu berupa fotokopi surat penyerahan hak milik atas tanah dari Y.B SUGIYANTO kepada HERU SARJONO pada tanggal 22 Desember 1996, bukti surat **P-1** yang berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.00243 atas nama Y.B. Sugiyanto, dimana setelah Majelis meneliti bukti-bukti surat P-1, P-4,dan P-5 telah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya namun untuk bukti surat P-6 Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan akan tetapi

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



setelah Majelis Hakim membandingkan dengan bukti-bukti saksi Tugiyono yang bertanda tangan disurat tersebut, oleh karenanya bukti surat bertanda P-6, yang diajukan Penggugat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini, pendapat ini juga sesuai dengan Putusan MARI No. 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008 yang menyatakan "dalam hal tertentu fotocopy dari fotocopy dapat diterima sebagai alat bukti" dan semua bukti-bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai yang cukup serta telah dilegalisasi sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-5 yang berupa fotokopi Surat Kuasa Pengalihan Hak oleh Y.B. SUGIYANTO kepada LASIJO tertanggal 22 Desember 1996 dapat diketahui J.B. Sugiyanto memberi kuasa penuh kepada Lasio untuk mewakili Y.B. SUGIYANTO dalam pengalihan hak atas sebidang tanah atas nama J.B. SUGIYANTO sesuai sertifikat Nomor 00243;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-8 yang berupa fotokopi Surat Kematian atas nama LASIJO yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Kelor pada tanggal 30 Maret 1998 dapat diketahui LASIJO telah meninggal dunia pada tanggal 27 Maret 1998 di Gunungkidul;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan menilai bukti surat P-6 tersebut dikaitkan dengan keterangan Saksi TUGIYO dapat diketahui antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah di tahun 1996, yang mana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pemilik tanah yang terletak di Dusun Slametan, Desa Kelor, Kecamatan Karangmojo, yang disaksikan kepada Desa bernama Lasijo, pada saat itu dilakukan pembayaran secara tunai sesuai kesepakatan yaitu sebesar Rp6.000.000,00 sebagaimana alat bukti surat P-4 yang berupa fotokopi Kwitansi Pembayaran Jual beli tanggal 22 Desember 1996 yang ditandatangani oleh Y.B SUGIYANTO kemudian Penggugat menerima dari Tergugat sertifikat hak milik sebagaimana alat bukti surat P-1 yang berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.00243 atas nama Y.B. Sugiyanto;

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah melakukan pembelian tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.00243 senilai Rp6000.000,00 (enam juta rupiah) pada tahun 1996 milik Tergugat secara tunai dan terang dihadapan kepala desa pada saat pembelian tersebut menjadikan pembelian yang dilakukan oleh Penggugat, adalah sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa untuk mendapat perlindungan hukum menurut Yurisprudensi MARI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan bahwa : “pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”. Namun untuk mendapat perlindungan hukum, pembeli yang beritikad baik harus memenuhi kriteria sebagaimana telah ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, yang menyebutkan bahwa : “kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan 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.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



- 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 selanjutnya di pertimbangkan bukti surat bertanda P-1 yang berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.00243 atas nama Y.B. Sugiyanto, dimana bukti surat tersebut atas nama Y.B. Sugiyanto (Tergugat) telah menandatangani surat penyerahan sebagaimana alat bukti surat P-6 yang berupa fotokopi surat penyerahan hak milik atas tanah dari Y.B SUGIYANTO kepada HERU SARJONO .

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-1 yang berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No.00243 atas nama Y.B. Sugiyanto, dapat diketahui dalam sertifikat tanah/objek tersebut yang diperjualbelikan tersebut tidak tercatat dalam status disita dan tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi nomor 665 K/SIP/1979 terdapat kaedah hukum yaitu dengan terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum sekalipun belum dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akte tanah.

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan sebagai pembeli yang memenuhi hukum, dan beritikad baik sehingga dapat perlindungan hukum, dengan demikian petitum angka 2 cukup beralasan dan **dapat dikabulkan**.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang berupa Menyatakan bahwa tanah Pekarangan Seluas 2188 M² yang dibeli Penggugat tersebut sampai sekarang masuk dan masih tercatat dalam SHM No. 00243 atas nama Y.B Sugiyanto dengan batas-batas :

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



Sebelah utara : Kalen / Parit

Sebelah Timur : Karsomo

Sebelah selatan : Jalan

Sebelah Barat : Karto Taruno

Adalah sah milik Penggugat

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya sudah diketahui Penggugat telah membeli tanah Pekarangan Seluas 2188 M² yang dibeli Penggugat tersebut sampai sekarang masuk dan masih tercatat dalam SHM No. 00243 atas nama Y.B Sugiyanto, dari Tergugat secara sah menurut hukum, menjadikan Penggugat adalah pemilik sah tanah tersebut, dengan demikian petitum nomor 3 cukup beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang berbunyi Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 yang semula atas nama Y. B Sugiyanto menjadi Heru Sarjono, oleh karena petitum nomor 3 dikabulkan maka sudah cukup alasan mengabulkan petitum angka 4 ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang berbunyi Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 yang semula atas nama Y. B Sugiyanto menjadi Heru Sarjono, karena bukan termasuk ranah hukum perdata tetapi masuk termasuk ranah hukum administrasi yang wajib dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga Pengadilan Negeri yang hanya berwenang untuk perkara perdata tidak menjangkau hal tersebut dengan demikian tidak cukup alasan dan petitum nomor 5 ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang berbunyi menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena petitum dari Penggugat sudah dikabulkan demi kepastian hukum, maka petitum angka 6 ini cukup beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang berbunyi Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, hal tersebut oleh karena Tergugat tidak menggunakan haknya

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



dengan tidak pernah hadir dalam persidangan, dan Penggugat petitumnya dikabulkan sebagian besar maka Tergugat dinyatakan kalah dalam perkara ini Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini dengan demikian petitum angka 7 ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum gugatan ada yang ditolak maka gugatan penggugat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan, segala ketentuan pasal-pasal didalam Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR) serta ketentuan perundang-undangan lain yang berkaitan dalam perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Penyerahan Hak milik Atas tanah melalui jual beli tanggal 22 Desember 1996 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Dusun Slametan, Desa Kelor Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul Daerah Istimewa Yogyakarta Seluas 2188 M² dengan Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 atas nama Y.B Sugiyanto adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah Pekarangan Seluas 2188 M² yang dibeli Penggugat tersebut sampai sekarang masuk dan masih tercatat dalam SHM No. 00243 atas nama Y.B Sugiyanto dengan batas-batas :
Sebelah utara : Kalen / Parit
Sebelah Timur : Karsomo
Sebelah selatan : Jalan
Sebelah Barat : Karto Taruno
Adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 00243 Tahun 1992 yang semula atas nama Y. B Sugiyanto menjadi Heru Sarjono;
5. Menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sampai saat ini jumlahnya Rp1.865.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosari pada hari: Senin, tanggal 24 Juli 2023 oleh: I Gede Adi Muliawan, S.H., M.Hum., selaku Hakim Ketua Majelis, Iman Santoso, S.H., M.H., dan Aditya Widyatmoko, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan pada hari: Kamis, tanggal 27 Juli 2023 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Arya Tri Ardhianta, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat dan tanpa hadirnya Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

Iman Santoso, S.H., M.H.,

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

Aditya Widyatmoko., S.H.

PANITERA PENGGANTI

Arya Tri Ardhianta, S.H.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1.	PNBP Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Pemberkasan/ATK	Rp.	75.000,00
3.	Biaya Peggandaan Gugatan	Rp.	35.000,00
4.	Biaya Panggilan	Rp.	630.000,00
5.	PNBP Akta Panggilan	Rp.	30.000,00
6.	Biaya PNBP PS	Rp.	10.000,00
7.	Biaya Transpor Pemeriksaan setempat	Rp.	905.000,00
8.	Biaya pemberitahuan pelaksanaan Ps		
	Kepada Lurah	Rp.	100.000,00
9.	Sumpah	Rp.	30.000,00
10.	Redaksi	Rp.	10.000,00
11.	Materai	Rp.	<u>10.000,00</u>
	Jumlah		Rp.1.865.000,00

Halaman 16 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Who