



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp

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

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

1. **Warsiah**, Lahir di Cilacap, 06 September 1953, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, Alamat di Jl. Kalimas RT 005 RW 004, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, selanjutnya disebut sebagai-----**Penggugat I**;
2. **Susi Rusdianti**, Lahir di Cilacap, 01 Januari 1975, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta, Alamat di Kampung Tlajung RT 001 RW 008 Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai-----**Penggugat II**;
3. **Rodiyati**, Lahir di Cilacap, 06 Nopember 1979, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, Alamat di RT 005 RW 006 Dusun Cikondang, Desa Kunci, Kecamatan Sidareja, Kabupaten Cilacap, selanjutnya disebut sebagai-----**Penggugat III**;
4. **Rachmat Pamuji**, Lahir di Cilacap, 25 September 1991, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta, Alamat di Jl. Cililitan Besar RT 005 RW 001 Kelurahan Makasar, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai-----**Penggugat IV**;  
**Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV** Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bambang Sri Wahono, SH., Sp.N., MH., Rizky Febrian Krisnawati, SH. dan Sumirah SH.**, para Advokat yang berkantor pada **Kantor Advokat Bambang Sri Wahono, SH., Sp.N., MH & Associates** yang beralamat di Jl. Jend. Gatot Soebroto Nomor : 112 Cilacap, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Maret 2022, selanjutnya

**Halaman 1 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai-----**Para Penggugat;  
Lawan**

1. **R. SURONO, Bc.Hk.**, bertempat tinggal terakhir di Jl. Palapa IX Nomor 4, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan sekarang tidak diketahui alamatnya dengan jelas atau setidaknya dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai-----**Tergugat I;**

2. **Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap**, beralamat di Jl. Kauman No. 12 Kabupaten Cilacap, dalam hal ini diwakili oleh **Karsono, A.Ptnh., S.H., M.Si.** selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yang memberikan Kuasa kepada **Diyan Kusalawati Respatiningrum, S.H, M.H.**, Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, **Ari Susanto, S.St**, Jabatan Penata Pertanahan Pertama dan **Riswanto**, Jabatan Pengadministrasi Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 10128/600/SK-33.01/VII/2022, selanjutnya disebut sebagai-----  
-----**Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 14 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 21 Juli 2022, dengan Register Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. RUSDI yang telah meninggal pada 12 Juli 2021** yaitu Penggugat I selaku isteri dari Rusdi dan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV adalah anak-anak dari Alm Rusdi;

**Halaman 2 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**

### **Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada tanggal 2 Juni 2009 pada saat Alm RUSDI masih hidup telah melakukan perbuatan hukum dengan Tergugat I berupa kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : jalan setapak;
  - Sebelah Timur : tanah assenering;
  - Sebelah Selatan : tanah milik Ir Anik Sarwiasih;
  - Sebelah Utara : Purwantiningsih / tanah dan bangunan milik RM Family;selanjutnya disebut **objek jual beli**;
3. Bahwa Alm Rusdi selaku Pembeli sepakat membeli tanah milik Tergugat I selaku Penjual dengan harga **Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah)** yang telah dibayar secara tunai dan Tergugat I telah menerima uang penjualan tanah *aquo* sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 2 Juni 2008;
4. Bahwa Tergugat I juga telah memenuhi kewajiban menyerahkan tanah objek jual beli kepada Alm. Rusdi dan Alm. Rusdi juga telah menerima dan menempati tanah *aquo* tetapi Alm. Rusdi belum menerima bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik atas tanah pada saat jual beli terjadi karena Tergugat I beralasan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik atas tanah *aquo* masih dalam proses penerbitan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap / Tergugat II;
5. Bahwa Tergugat I berjanji akan menyerahkan bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat hak milik apabila sertifikat hak milik atas tanah objek jual beli tersebut telah terbit sekaligus berjanji menyelesaikan proses jual beli tanah dan bangunan guna keperluan ganti nama di hadapan Notaris / PPAT;
6. Bahwa dengan adanya pelunasan pembayaran tanah dan bangunan objek jual beli oleh Alm RUSDI kepada Tergugat I sebagaimana bukti Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 2 Juni 2008 dan Tergugat I juga telah menyerahkan tanah objek jual beli kepada Alm Rusdi dan Alm Rusdi juga telah menempati objek jual beli maka **jual beli adalah sah menurut hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata : "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak**

Halaman 3 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”**

7. Bahwa setelah Tergugat I menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dan menerima pembayaran dari Alm Rusdi atas jual beli tanah aquo, **Tergugat I pindah tempat tinggal ke Jakarta sebagaimana alamat terakhir** dengan janji akan menyelesaikan kewajiban proses balik nama secepatnya tanpa memberitahukan kepada Alm Rusdi kapan Tergugat I akan menyelesaikan proses jual beli secara hukum / notariil di hadapan Notaris / PPAT;
8. Bahwa semasa masih hidup Alm Rusdi telah berkali-kali menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan proses jual beli secara hukum tetapi tidak ada tanggapan dari Tergugat I bahkan Alm Rusdi tidak dapat lagi menghubungi Tergugat I dan **sampai Alm Rusdi meninggal dunia dan gugatan ini diajukan oleh ahli waris Alm Rusdi tidak diketahui keberadaan Tergugat I;**
9. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak menepati janji untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melakukan proses jual beli maka **Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;**
10. Bahwa semasa masih hidup, Alm Rusdi telah berusaha meminta perubahan nama kepada Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap) tetapi tidak dikabulkan dengan alasan Alm. Rusdi dengan Tergugat I belum melakukan proses jual beli secara hukum / notariil di hadapan PPAT sehingga proses peralihan hak / balik nama atas SHM belum dapat dilakukan oleh Tergugat II ( Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap) tanpa ada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa :  
**“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku “;**
11. Bahwa karena Alm Rusdi telah meninggal dunia menyebabkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm Rusdi khawatir Tergugat I atau

**Halaman 4 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris Tergugat I akan mengingkari jual beli yang sudah dilakukan oleh Alm Rusdi atau ahli waris Tergugat I suatu hari nanti menuntut tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Alm. Rusdi sehingga **proses balik nama atas SHM menjadi sangat penting bagi ahli waris Alm Rusdi** agar aspek legal penguasaan tanah dan bangunan *aquo* serta aspek kepastian hukum dapat terpenuhi untuk itu ahli waris Alm Rusdi mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Cilacap;

12. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan alat bukti tertulis, maka Putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan;

## **Petitum**

Bahwa untuk kepastian hukum bagi Para Penggugat selaku ahli waris Alm Rusdi atas kepemilikan tanah dan bangunan objek jual beli maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berkenan untuk menerima dan memeriksa perkara gugatan ini, serta selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm Rusdi;
3. Menyatakan Alm Rusdi adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bukti – bukti tertulis yang diajukan Para Penggugat adalah sah;
5. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 2 Juni 2008 adalah sah dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi;
7. Menyatakan jual beli antara Alm Rusdi dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 11 ubin yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan batas -batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : tanah assenering;
  - Sebelah Timur : jalan setapak;
  - Sebelah Selatan : Purwantiningsih;
  - Sebelah Utara : tanah milik Ir Anik Sarwiasih;seharga **Rp 22.000.000,- (duapuluh dua juta rupiah)** adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan sebidang tanah seluas 11 ubin yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan

**Halaman 5 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan batas -batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : tanah assenering;
- Sebelah Timur : jalan setapak;
- Sebelah Selatan : Purwantiningsih;
- Sebelah Utara : tanah milik Ir Anik Sarwiasih;

**adalah hak milik Alm Rusdi;**

9. Menghukum Tergugat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli secara notariil atas sebidang tanah seluas 11 ubin yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan batas-batas tanah sebagai berikut

- Sebelah Barat : tanah assenering;
- Sebelah Timur : jalan setapak;
- Sebelah Selatan : Purwantiningsih;
- Sebelah Utara : tanah milik Ir Anik Sarwiasih;

di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah hukum Kabupaten Cilacap berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 2 Juni 2008;

10. Menghukum Tergugat I untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Tergugat menjadi atas nama Alm Rusdi;

11. Menyatakan hukumnya Putusan Pengadilan Negeri Cilacap menjadi dasar hukum bagi Tergugat I untuk memberikan kuasa kepada Para Penggugat selaku ahli waris Alm Rusdi serta sebagai Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Para Penggugat untuk :

- **menandatangani Akta Jual Beli sebagai Penjual atas objek jual beli** di hadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah hukum Cilacap dan atau;
- **menandatangani surat-surat lain yang dibutuhkan untuk proses balik nama** sertifikat hak milik atas nama Tergugat menjadi atas nama Rusdi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab.Cilacap;

**apabila Petitum Nomor 9 dan Nomor 10 tidak dilaksanakan oleh Tergugat I;**

12. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik dari atas nama **R. SURONO, Bc.Hk.**, kepada atas nama RUSDI di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap;

13. Memerintahkan kepada Kementerian ATR / Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Wilayah ATR / Badan Pertanahan Propinsi Jawa

**Halaman 6 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah Cq Kepala Kantor ATR / Badan Pertanahan Nasional  
Kabupaten Cilacap untuk mencatat peralihan hak atas tanah ini  
serta membaliknamakan Sertifikat Hak Milik dari atas nama R.  
SURONO, Bc.Hk., kepada atas nama RUSDI;

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini dengan segala akibat hukumnya;
15. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta meskipun ada Banding, Kasasi, maupun Perlawanan;
16. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya, untuk Tergugat II hadir Kuasanya yang bernama Ari Susanto, S.St. selaku Penata Pertanahan Pertama dan Riswanto selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor ATR / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap sedangkan untuk Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan atau menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadiri persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan tertanggal 3 Agustus 2022 untuk persidangan tanggal 11 Agustus 2022, relaas panggilan tertanggal 12 Agustus 2022 untuk persidangan tanggal 13 September 2022 dan relaas panggilan tertanggal 13 September 2022 untuk persidangan tanggal 13 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan sedangkan Tergugat I adalah pihak yang terkait langsung bersengketa dengan Para Penggugat, maka proses mediasi tidak dapat diadakan, sehingga pemeriksaan dilanjutkan secara contradictoir, tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat I;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya, Kuasa Para Penggugat membacakan surat gugatannya yang atas pertanyaan Ketua Majelis Hakim, Kuasa Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, untuk menguatkan dalil-dalilnya Kuasa Para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

**Halaman 7 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Warsiah, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-1.a;**
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rodiyati, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-1.b;**
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rochmat Pamuji, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-1.c;**
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Susi Rusdianti, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-1.d;**
5. Fotokopi Akta Kematian atas nama Rusdi, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-2;**
6. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-3;**
7. Fotokopi Akta Nikah antara Rusdi dengan Warsiyah, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-4;**
8. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Rusdi, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-5;**
9. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Lasidi, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-6;**
10. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran atas nama Rachmat Pamuji, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-7;**
11. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli, tertanggal 2 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-8;**
12. Fotokopi SPPT PBB P2 tahun 2022, an. Wajib Pajak Rusdi, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-9.a;**
13. Fotokopi SPPT PBB P2 tahun 2020, an. Wajib Pajak Rusdi, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-9.b;**
14. Fotokopi Tanda Bukti telah membayar PBB th 2019, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-10.a;**
15. Fotokopi Tanda Bukti telah membayar PBB th 2018, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-10.b;**
16. Fotokopi print out Tagihan PBB-P2-E-PBB-SISMIOP, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-11;**
17. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak), selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-12;**
18. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala Keluarga Rahmat Sanjaya, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-13;**
19. Fotokopi Kwitansi tertanggal 24 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P-14;**

**Halaman 8 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Cip.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat yang diberi nomor **P-1** sampai dengan **P-14** tersebut telah sesuai setelah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup oleh karena itu dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya secara dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Saksi Purwaningsih;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat kecuali Penggugat II Susi Rusdianti, dengan Tergugat I saksi tidak kenal dan dengan Tergugat II saksi hanya tahu saja;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RT, saat itu menandatangani Kwitansi jual beli tanah tertanggal 02 Juni 2008;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh alm Rusdi setelah menikah dengan Warsiah;
- Bahwa Alm Rusdi dan Warsiah mempunyai anak yang salah satunya adalah Penggugat IV yang bernama Racmat Pamuji;
- Bahwa Alm Rusdi masih mempunyai anak-anak yang lain namun Saksi tidak terlalu paham karena tidak tinggal dengan Alm Rusdi;
- Bahwa pada tanggal 02 Juni 2008 telah terjadi Perjanjian Jual Beli tertanggal 02 Juni 2008 atas tanah darat seluas 11 ubin (154 m<sup>2</sup>) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 005 RW IV Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap beserta bangunan antara Surono Bc., HK., selaku Pihak Pertama / sebagai penjual dengan Alm. Rusdi sebagai Pihak Pembeli;
- Bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan terjadi pada tahun 2008 dengan harga Rp 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Alm Rusdi dan Penggugat I menempati tanah dan bangunan yang dibeli dari Tergugat I sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang;
- Bahwa setelah jual beli, telah diterbitkan SPPT PBB atas nama Alm Rusdi;
- Bahwa saksi pada saat menjabat ketua RT rutin mengantarkan SPPT PBB kepada Alm Rusdi dan alm Rusdi telah rutin membayar Pajak PBB sejak tahun 2008;
- Bahwa Alm Rusdi mengalami kesulitan untuk balik nama sertifikat tanah dan bangunan yang dibeli dari Tergugat I karena Tergugat I

**Halaman 9 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sulit dicari keberadaannya hingga Alm Rusdi meninggal dunia dan saat ini tanah dan rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat I;

- Bahwa pada saat tanah tersebut dibeli oleh Alm Rusdi, bangunanya hanya rumah gubuk yang kecil di sebelah tanah assenering kemudian Alm Rusdi dan Penggugat I merenovasi total bangunan hingga menjadi bangunan yang layak huni;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu Tergugat I sejak tahun 2008 sampai sekarang dan tidak mengetahui keberadaan Tergugat I;
- Bahwa sejak tanah tersebut dikuasai Alm Rusdi dan Penggugat I dari tahun 2008 sampai sekarang tidak pernah ada masalah;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Muhadi Prpto Samijono;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat kecuali Penggugat II Susi Rusdianti, dengan Tergugat I saksi tidak kenal dan dengan Tergugat II saksi hanya tahu saja;
- Bahwa saksi dijadikan saksi dalam perkara ini karena saksi sebagai RT, saat itu menandatangani Kwitansi jual beli tanah tertanggal 02 Juni 2008 seluas 11 ubin (154 m<sup>2</sup>) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 005 RW IV Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap beserta bangunan antara Surono Bc., HK., sebagai penjual dengan Alm. Rusdi sebagai Pihak Pembeli selain itu Saksi juga suami dari Alm Ir Anik Sarwiasih;
- Bahwa Penggugat I adalah istri Alm Rusdi dan Penggugat II, II dan IV adalah anak-anak Alm Rusdi tetapi saksi tidak tahu mana yang anak kandung Alm Rusdi dan Warsiah mana yang anak bawaan Alm Rusdi;
- Bahwa Pak Rusdi meninggal dunia sekitar 1 (satu) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli tanah objek sengketa karena istri saksi juga membeli tanah dari Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu awalnya Tergugat I menawarkan tanah seluas 21 ubin kepada Alm Rusdi untuk dibeli oleh karena Alm Rusdi tidak mempunyai cukup uang untuk membayar semua tanah yang ditawarkan kemudian Alm Rusdi menawarkan Alm Ir Anik Sarwiasih untuk membeli sebagian tanah milik Tergugat I ;
- Bahwa kemudian sebidang tanah milik R Surono, Bc., Hk., 1 bagian seluas 10 ubin ( $\pm$  140 m<sup>2</sup>) dibeli oleh Ir Anik Sarwiasih dan 1 bagian seluas 11 ubin ( $\pm$  154 m<sup>2</sup>) dibeli Alm Rusdi;

**Halaman 10 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa Transaksi jual beli tanah antara Alm Rusdi dan Tergugat I terjadi pada tahun 2008 dengan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa sesuai dengan Bukti P.14 : Fotocopy Kwitansi Pembayaran tanggal 14 Januari 2008 Alm Rusdi telah menyerahkan uang kepada Tergugat-I bersama-sama dengan Ir Anik Sarwiasih namun Tergugat-I menuliskan kwitansi atas nama Muhadi selaku pembeli;
- Bahwa saksi menyaksikan sendiri Alm Rusdi saat menyerahkan uang sejumlah Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat I telah menerima uang dari Alm Rusdi;
- Bahwa 1 bagian tanah seluas 10 ubin ( $\pm 140 \text{ m}^2$ ) yang dibeli oleh Ir Anik Sarwiasih telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3980 an. Ir Anik Sarwiasih sebab jual beli yang berasal dari Pemecahan Sempurna SHM Nomor 3958 an R Surono dan 1 bagian tanah seluas 11 ubin ( $\pm 154 \text{ m}^2$ ) adalah tanah milik Tergugat I yang dibeli oleh Alm. Rusdi yang belum terbit SHM karena pada saat itu Alm Rusdi belum mempunyai uang untuk biaya proses balik nama;
- Bahwa Proses penerbitan sertifikat hak milik atas nama Ir Anik Sarwiasih dikerjakan oleh pegawai BPN yang bernama Sumpeno;
- Bahwa saksi pernah membantu Alm Rusdi mencari keberadaan Tergugat I namun hasilnya nihil;
- Bahwa Alm Rusdi dan juga Para Penggugat pernah menanyakan dan berkonsultasi dengan Kantor BPN dan Notaris mengenai permasalahan tersebut;
- Bahwa Alm Rusdi tidak dapat mengalihkan nama SHM Nomor 3958 an R Surono menjadi atas nama Alm Rusdi karena Tergugat-I belum memenuhi kewajiban melakukan jual beli di PPAT sebagai syarat peralihan hak dapat didaftarkan di BPN karena Tergugat I tidak diketahui keberadaannya sampai gugatan diajukan;
- Bahwa Alm Rusdi dan Penggugat I menempati tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 2008 dan setelah Alm Rusdi meninggal dunia pada tahun 2021 Penggugat I tetap menguasai objek sengketa sampai saat ini;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Turut Tergugat telah mengajukan bukti sebagai berikut :

**Halaman 11 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 3980/Kelurahan Donan atas nama Insinyur Aniek Sarwiasih, selanjutnya diberi tanda bukti.....**T.II-1;**

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup kemudian telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan ketentuan pasal 178 ayat (2) HIR, dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 153 (3) HIR, SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1999 Jo SEMA No. 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Kamis, tanggal 3 November 2022, telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) di lokasi obyek sengketa di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, yang hasilnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat mengajukan kesimpulan secara Tertulis di dalam persidangan tertanggal 14 November 2022, sedangkan pihak Tergugat II tidak mengajukan kesimpulanya;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I yang telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum berturut-turut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 3 Agustus 2022 untuk persidangan tanggal 11 Agustus 2022, relaas panggilan tertanggal 12 Agustus 2022 untuk persidangan tanggal 13 September 2022 dan relaas panggilan tertanggal 13 September 2022 untuk persidangan tanggal 13 Oktober 2022, namun

**Halaman 12 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah hadir dan tidak pernah menyuruh orang lain untuk mewakilinya, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Para Penggugat mengajukan gugatan ini yang mendalilkan bahwa mereka adalah Ahli Waris yang sah dari Alm. Rusdi, menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi yaitu Alm. Rusdi dalam hal ini selaku pembeli telah membuat perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan pada tanggal 2 Juni 2008 dengan Tergugat I dimana Alm. Rusdi membeli sebidang tanah seluas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat : jalan setapak
- Sebelah Timur : tanah assenering
- Sebelah Selatan : tanah milik Ir Anik Sarwiasih
- Sebelah Utara : Purwantiningsih / tanah dan bangunan milik RM Family;

dengan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) namun setelah Alm. Rusdi melunasi seluruh kewajiban pembayaran tanah tersebut hingga saat ini kepemilikan atas tanah tersebut belum beralih menjadi atas nama Alm. Rusdi sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan ini dengan maksud untuk memproses peralihan hak atas tanah objek jual beli dari penjual (R. Surono, Bc.Hk.) kepada pembeli (Alm. Rusdi) karena Alm. Rusdi telah meninggal dunia pada ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai perjanjian jual beli tanah antara Tergugat I dengan Alm. Rusdi, Majelis Hakim terlebih dulu akan mempertimbangkan Apakah benar Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. Rusdi?

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti **P-2** berupa Kutipan Akta Kematian Nomor : 3301-KM-09092021-0030 tertanggal 19 September 2021 menyatakan bahwa Alm. Rusdi meninggal dunia pada tanggal 12 Juli 2021 kemudian berdasarkan bukti surat **P-3** berupa fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 17 Januari 2021 yang telah dicatatkan dalam buku register Kelurahan Donan dan Kecamatan Cilacap Tengah pada tanggal 17 Februari 2022 dinyatakan bahwa Para Penggugat tersebut adalah Para ahli waris dari Alm. Rusdi, dimana berdasarkan bukti **P-4** berupa fotocopy Kutipan Akta Nikah No. 137/54/VII/89 Penggugat I

**Halaman 13 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**

## Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Warsiah) adalah istri dari Alm. Rusdi, berdasarkan bukti **P-13** berupa fotocopy Kartu Keluarga No. 3201021608050024 atas nama Kepala Keluarga Rahmat Sanjaya menerangkan bahwa Penggugat II (Susi Rusdianti) adalah anak dari Alm. Rusdi dengan Mursinah, berdasarkan bukti **P-6** berupa fotocopy Kartu Keluarga No. 3301110405090003 atas nama Kepala Keluarga Lasidi menerangkan bahwa Penggugat II (Rodiyati) adalah anak dari Alm. Rusdi dengan Mursinah dan berdasarkan bukti **P-7** berupa Kutipan Akta Kelahiran No.0044/TP/1999 atas nama Rachmat Pamuji menerangkan bahwa Penggugat IV (Rachmat Pamuji) adalah anak dari Alm. Rusdi dengan Warsiah (Penggugat I), dengan demikian maka Para Penggugat merupakan Para Ahli Waris yang sah dari Alm. Rusdi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah benar telah terjadi perjanjian jual beli tanah antara Tergugat I dengan Alm. Rusdi atas sebidang tanah seluas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap?

Menimbang, bahwa untuk menilai keabsahan Perjanjian harus melihat ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tentang syarat sah suatu Perjanjian dimana disyaratkan harus terdapat kesepakatan antar para pihak, adanya kecakapan bagi pihak yang mengadakan Perjanjian, mengatur suatu hal tertentu dan suatu hal tersebut tidak dilarang undang-undang ataupun peraturan lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi – saksi yang dihubungkan dengan bukti P-8 berupa fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 2 Juni 2008 menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah antara R. Surono BCHK (Tergugat I / penjual) dengan Alm. Rusdi (pembeli) atas sebidang tanah dengan luas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sejumlah Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Alm. Rusdi (pembeli) kepada R. Surono BCHK (Tergugat I / penjual), maka dalam hal ini para pihak merupakan subyek hukum yang cakap untuk melakukan perjanjian yaitu Alm. Rusdi dan Tergugat I merupakan person/orang yang keduanya dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak ada penetapan apapun yang menerangkan bahwa baik Alm. Rusdi dan

**Halaman 14 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I berada dalam pengampunan ataupun dilarang oleh Undang-Undang untuk melakukan perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai syarat mengatur suatu hal tertentu dan suatu hal tertentu tersebut tidak dilarang oleh undang-undang atau peraturan lainnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Bukti **P-8** berupa fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 2 Juni 2008 terbukti bahwa antara Alm. Rusdi dengan Tergugat I telah saling mengikatkan diri dimana Alm. Rusdi selaku Pembeli telah membeli sebidang tanah milik Tergugat I yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan harga yang telah disepakati yaitu Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) dan Jual beli tersebut merupakan jual beli pada umumnya yaitu Pembeli memberikan sejumlah uang sedangkan Penjual memberikan barang yang kesemuanya tidak bertentangan dengan Undang-undang;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum – petitum dari gugatan Para Penggugat yang menurut Majelis Hakim ada relevansinya untuk dipertimbangkan, sedangkan petitum – petitum yang tidak ada relevansinya tidak akan dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak, yaitu sebagai berikut;

## **Tentang petitum ke 2 :**

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan di atas, bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan bahwa mereka adalah Para Ahli Waris yang sah dari Alm. Rusdi, oleh karena itu petitum ke 2 dari Gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan;

## **Tentang petitum ke 3 :**

Menimbang, bahwa setelah perjanjian jual beli tanah pada tanggal 2 Juni 2008 antara Tergugat I dengan Alm. Rusdi atas sebidang tanah dengan luas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dikuasai oleh Alm. Rusdi atas dasar Surat perjanjian jual beli tanah pada tanggal 2 Juni 2008 antara Tergugat I dengan Alm. Rusdi sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, disamping itu Tergugat I tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dapat diketahui apakah Tergugat I mengakui atau tidak Surat perjanjian jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Alm. Rusdi telah berusaha untuk mengurus peralihan hak atas tanah tersebut namun mengalami kesulitan, hingga

**Halaman 15 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Cip.**

### 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

akhirnya sebelum berhasil mengurus peralihan hak atas tanah tersebut Alm. Rusdi meninggal dunia oleh karena itu Alm. Rusdi dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Dengan demikian petitum ke 3 dinyatakan dikabulkan;

### Tentang petitum ke 5 dan ke 7

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan didukung oleh bukti **P-8** berupa fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 2 Juni 2008 terbukti bahwa antara Alm. Rusdi dengan Tergugat I telah saling mengikatkan diri dimana Alm. Rusdi selaku Pembeli telah membeli sebidang tanah dengan luas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) milik Tergugat I yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan harga yang telah disepakati yaitu Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani di atas materai oleh Pihak Penjual (Tergugat I), membuktikan bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Alm Rusdi dengan Tergugat I adalah sah menurut Hukum. Oleh karenanya terhadap petitum ke-5 dan ke-7 dari gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan;

### Tentang petitum ke-8

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 2 Juni 2008 antara Alm. Rusdi dengan Tergugat I atas sebidang tanah dengan luas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap telah dinyatakan sah menurut hukum, maka tanah tersebut sudah menjadi hak milik dari Alm. Rusdi, sehingga petitum ke-8 ini dikabulkan;

### Tentang petitum ke-12

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

Menimbang, bahwa mengenai petitum ini, menurut Majelis Hakim beralasan untuk dikabulkan, karena sebagaimana telah dipertimbangkan

**Halaman 16 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas dan dengan dinyatakan sah nya jual beli antara Alm. Rusdi dengan Tergugat I maka putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar untuk mengurus administrasi balik nama di BPN kabupaten Cilacap atas sebidang tanah dengan luas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan Sertifikat Hak Milik dari atas nama R. Surono, Bc.Hk. (Tergugat I) kepada atas nama Rusdi;

## **Tentang petitum ke-13**

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 13, yaitu Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari Penjual (Tergugat) kepada Pembeli (Penggugat) atas sebidang tanah dengan luas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap menurut hemat majelis sudah sepatutnya untuk dikabulkan karena Alm. Rusdi telah melaksanakan kewajibannya dengan beritikad baik untuk mengurus peralihan hak atas tanah tersebut dan sebagaimana telah dinyatakan sebelumnya, bahwa jual beli antara Alm. Rusdi dan Tergugat I telah dinyatakan sah, maka sudah menjadi tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari Penjual (Tergugat I) kepada Pembeli (Alm. Rusdi) atas sebidang tanah dengan luas 11 ubin ( $\pm 144 \text{ m}^2$ ) yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap tersebut, oleh karena itu maka petitum ke-13 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

## **Tentang petitum ke 14 dan ke 16;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan sehingga Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menang, sedangkan Pihak Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini serta dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Dengan demikian petitum ke-14 dan ke-16 dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka terhadap gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian;

**Halaman 17 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata  
HIR/Hukum Acara Perdata, serta ketentuan hukum lain yang  
bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm Rusdi;
3. Menyatakan Alm Rusdi adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 2 Juni 2008 adalah sah dan mengikat secara hukum;
5. Menyatakan jual beli antara Alm Rusdi dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 11 ubin yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan batas -batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : tanah assenering
  - Sebelah Timur : jalan setapak
  - Sebelah Selatan : Purwantiningsih
  - Sebelah Utara : tanah milik Ir Anik Sarwiasihseharga Rp 22.000.000,- (*dua puluh dua juta rupiah*) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan sebidang tanah seluas 11 ubin yang terletak di Jl Kalimas - Gang Kalimas V RT 05 RW 04, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap dengan batas -batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : tanah assenering
  - Sebelah Timur : jalan setapak
  - Sebelah Selatan : Purwantiningsih
  - Sebelah Utara : tanah milik Ir Anik Sarwiasihadalah hak milik Alm Rusdi;
7. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik dari atas nama R. Surono, Bc.Hk., kepada atas nama Rusdi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap;
8. Memerintahkan kepada Kementerian ATR / Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Wilayah ATR / Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah Cq Kepala Kantor ATR / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap untuk mencatat peralihan hak atas tanah ini serta

**Halaman 18 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membaliknamakan Sertifikat Hak Milik dari atas nama R. Surono, Bc.Hk., kepada atas nama Rusdi;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini dengan segala akibat hukumnya;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.1.617.000,- (satu juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap, pada hari Senin, tanggal 28 November 2022, oleh kami Joko Widodo, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Muhamad Salam Giribasuki, S.H. dan Santhos Wachjoe Prijambodo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cilacap Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp tanggal 21 Juli 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 1 Desember 2022, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Sutri Winarsih Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuassa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

Muhamad Salam Giribasuki, S.H.

Joko Widodo, S.H., M.H.

Santhos Wachjoe Prijambodo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sutri Winarsih.

**Halaman 19 dari 14 Putusan Nomor : 55/Pdt.G/2022/PN Clp.**

### Disclaimer

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



Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses.....Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan. ....Rp.	497.000,-
4. PNBP.....Rp.	20.000,-
5. Sumpah.....Rp.	10.000,-
6. Pemeriksaan setempat...Rp	900.000,-
7. PBT PS.....Rp.	80.000,-
8. PNBP PBT.....Rp.	10.000,-
9. Redaksi .....Rp.	10.000,-
10. Materai.....Rp.	10.000,-+
Jumlah .....	Rp. 1.617.000,-

(satu juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah).

**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)