



**P U T U S A N**

Nomor 27/Pdt.G/2021/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;

**WARTONO**, tempat tgl. lahir : Cilacap 01 Juli 1975 / 46 tahun, No NIK : 330115017750013, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Kroya Rt.01/03, Desa Limbangan, Kecamatan Wanareja, Kabupaten Cilacap;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RABUN EDI ISMANTO, S.H., M.H., dan R. SUTRISNO SISWO PRATIKNO, S.H., keduanya Advokat, yang beralamat di Jln. Sadang No. 44-Gumilir - Cilacap. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

1. **ROSNANI**, tempat tgl. lahir : Cilacap 01 Juli 1975 / 63 tahun, agama Islam, Pendidikan SLTP, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, dahulu beralamat di Jalan Wijaya Kusuma Rt.03/01, Desa Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap, sekarang tidak diketahui alamat dan atau tempat tinggalnya dengan jelas diwilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP**, beralamat di Jl. Kauman No. 12 Cilacap, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan bertanggal 02 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 02 Juni 2021, dengan Register

Halaman 1 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/PN Clp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Clp., telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa pada tanggal 05 Maret 1999, Penggugat Telah membeli sebidang tanah pekarangan dari **Tergugat** dengan harga sejumlah **Rp.21.825.000,-** (duapuluh satu juta delapan ratus duapuluh lima ribu rupiah) berdasarkan Perjanjian jual beli di bawah tangan tertanggal 05 Maret 1999, terhadap sebidang tanah tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00656 a/n.ROSNANI seluas  $\pm 385 \text{ m}^2$  /48.5 ubin yang terletak di Jl. Wijaya kusuma RT.003/ RW.001, Desa Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Ashifudin
  - Sebelah Selatan : Kuswari
  - Sebelah Barat : Sukirman
  - Sebelah Timur : Saluran air / jalan
2. Bahwa setelah tanah tersebut dibayar oleh Penggugat, kemudian tanah tersebut diserahkan oleh **Tergugat** kepada **Penggugat** dan sejak saat itu tanah tersebut dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat ;
3. Bahwa oleh karena pada saat itu Penggugat belum mempunyai uang yang cukup untuk melakukan balik nama atas SHM tersebut, sehingga mengenai jual beli tanah tersebut belum dibalik nama dan sekarang Penggugat sebagai warga negara yang taat hukum ingin tanahnya dicatat dan disertifikatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
4. Bahwa pada sekitar tahun 2018 Penggugat bermaksud menemui **Tergugat** dialamat **Tergugat** di Jl.wijaya kusuma, RT. 003 / RW. 001 Desa Cibeunying, Kec.Majenang, Kab.Cilacap, untuk bersama-sama membuat akta jual beli di hadapan PPAT / Notaris, namun Penggugat tidak berhasil bertemu dengan **Tergugat** dikarenakan **Tergugat** telah berpindah tempat tinggal tanpa memberi tahu kepada Penggugat, kemudian Penggugat telah berusaha mencari keberadaan **Tergugat** , namun sampai sekarang alamat

Halaman 2 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/PN Clp.



tempat tinggal **Tergugat** tidak diketahui alamatnya dengan jelas ;

5. Bahwa perginya **Tergugat** yang tidak diketahui kemana tinggalnya sehingga membuat **Penggugat** mengalami kesulitan dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00656 atas tanah tersebut, dikarenakan **Tergugat** sebagai pihak Penjual sudah tidak diketahui alamatnya;
6. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk bisa membalik nama SHM tersebut dari atas nama **Rosnani** (Penjual) menjadi atas nama Penggugat ( **Wartono** ) ke **Kantor Badan Pertanahan Nasional** Kabupaten Cilacap tapi tidak berhasil karena tidak ada akta jual beli di hadapan Notaris;
7. Bahwa kemudian Penggugat berusaha untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah tersebut ke Notaris tapi ditolak dengan alasan harus ada yang menghadap yaitu Penjual dan Pembelinya.
8. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap memberi saran kepada Penggugat apabila ingin membalik nama SHM tersebut oleh karena tidak adanya Akta jual beli dari Notaris maka harus ada putusan dari Pengadilan.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan **Tergugat** atas sebidang tanah SHM No. No.00656 a/n.**Rosnani**, dengan harga **Rp.21.825.000,-** (dua puluh satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) berdasarkan perjanjian jual beli tanggal 05 Maret 1999 .
4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00656 a/n.ROSNANI seluas  $\pm 385 \text{ m}^2$  /48.5 ubin yang terletak di Jl.Wijaya kusuma, RT.003/ RW.001, Desa Cibeunying,



Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Ashifudin
- Sebelah Selatan : Kuswari
- Sebelah Barat : Sukirman
- Sebelah Timur : Saluran air / jalan

5. Menyatakan putusan ini menjadi Dasar Hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00656 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
6. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memperoses peralihan hak dari atas nama Penjual ( **Tergugat** ) kepada atas nama Pembeli ( **Penggugat** ) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00656 a/n. **Rosnani** dengan luas  $\pm 48.5 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl.wijaya kusuma, RT.003/RW.001, Desa Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Wartono;
7. Menghukum, Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menetapkan biaya perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk **Penggugat** hadir kuasanya, untuk Turut Tergugat hadir kuasanya yang bernama Ari Susanto, S.St. Dk., berdasarkan Surat kuasa khusus dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tanggal 09 Februari 2021 Nomor : 1705/600/SK-33.01/II/2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap, sedangkan Tergugat, tidak pernah hadir dipersidangan atau menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadiri persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir ke persidangan maka tahapan mediasi tidak dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa kemudian persidangan dilanjutkan, dimulai dengan membacakan surat gugatan **Penggugat** yang atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, **Penggugat** menyatakan tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan **Penggugat** tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar dalil-dalil yang diterangkan dalam jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan **POKOK PERKARA**;
3. Bahwa terhadap posita 1 (satu) sampai dengan posita 8 (delapan) Penggugat dalam tuntutan adalah jual beli tanah yang belum dibalik nama karena Tergugat tidak diketahui alamatnya atau balik nama berdasarkan penetapan putusan pengadilan;
4. Bahwa berdasarkan data pemeliharaan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yakni Buku Tanah Hak Milik No. 656 / Desa Cibeunying tercatat atas nama ROSNANI seluas 385 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 549/CIBEUNYING/1998 tanggal 02-11-1988 belum beralih ke pihak manapun;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No.: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negeri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.: 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.: 24 Tahun 1997 Pasal 125 dimana Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas / kewenangannya dalam mencatat perubahan / balik nama berdasarkan Penetapan Putusan Pengadilan setelah pemohon memenuhi syarat pendaftaran sebagai berikut :
  - a. Salinan Penetapan Putusan Pengadilan;
  - b. Sertipikat Hak Milik;
  - c. Bukti Identitas;
  - d. Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
  - e. Bukti Pelunasan Pembayaran Pph;
6. Bahwa mengenai hal-hal yang tidak dikomentari oleh Turut Tergugat bukan berarti kami sependapat dengan dalil-dalil gugatan Penggugat namun dalil-dalil gugatan tersebut menurut Turut Tergugat tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan, oleh sebab itu hal-hal yang tidak dikomentari tersebut perlu dikesampingkan.

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

## **Primair :**

1. Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 5 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/PN Clp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.
4. Apabila Majelis Hakim didalam memutus perkara ini berbeda dengan yang kami harapkan maka kami tunduk dan patuh.

## Subsideir

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Turut Tergugat tersebut, pihak Penggugat tidak mengajukan Replik dan menyatakan tetap pada gugatan semula hal yang sama Turut Tergugat menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa;

1. Foto copy KTP atas nama Wartono NIK. 3301150107750013, diberi tanda bukti (P-1) ;
2. Foto copy Surat pembelian sebidang tanah darat SHM No.00656 atas nama Rosnani, diberi tanda bukti (P-2);
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.00656 atas nama Rosnani, diberi tanda bukti (P-3) ;
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan , diberi tanda bukti (P-5);

Foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagaimana disebutkan di atas, juga telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dipersidangan dengan dibawah sumpah sebanyak 2 (dua) orang, yaitu;

1. Saksi : SUKIRMAN:
  - Bahwa yang saya ketahui Penggugat hendak membalik nama Sertifikat tanah, karena sipenjual sudah tidak diketahui alamatnya;
  - Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Rosnani ;
  - Bahwa adapun batas-batas tanah sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Ashifudin;
    - Sebelah Selatan : Kuswari;
    - Sebelah Barat : Sukirman;
    - Sebelah Timur : Saluran air / jalan

Halaman 6 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/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

- Bahwa yang membeli tanah tersebut Bapak Wartono seharga Rp.21.825.000,-;
- Bahwa saat jual beli diserahkan sertifikat tanah tersebut dan kwitansi sebagai tanda terimanya;
- Bahwa saya sudah berusaha mencari Ibu Rosnani, namun sampai dengan sekarang tidak ditemukan;
- Bahwa saat ini tanah pekarang tersebut sudah dikuasai oleh Bapak Wartono dan dibangun sebuah rumah sebagai tempat tinggal ;
- Bahwa atas keterangan saksi ke- I tersebut, para pihak akan memanggapi dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi SIGIT HARDIAN;

- Bahwa yang saya ketahui Penggugat hendak membalik nama Sertifikat tanah, karena sipenjual sudah tidak diketahui alamatnya;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Rosnani ;
- Bahwa adapun batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Ashifudin;
  - Sebelah Selatan : Kuswari;
  - Sebelah Barat : Sukirman;
  - Sebelah Timur : Saluran air / jalan
- Bahwa yang membeli tanah tersebut Bapak Wartono seharga Rp.21.825.000,-;
- Bahwa saat jual beli diserahkan sertifikat tanah tersebut dan kwitansi sebagai tanda terimanya;
- Bahwa saya sudah berusaha mencari Ibu Sukirman, namun sampai dengan sekarang tidak ditemukan;
- Bahwa saat ini tanah pekarang tersebut sudah dikuasai oleh Bapak Wartono dan dibangun sebuah rumah sebagai tempat tinggal ;
- bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan, Turut Tergugat mengajukan bukti surat 1 (satu) lembar fotocopy buku tanah hak milik Noomor : 656 dan tidak mengajukan saksi, meskipun telah diberi hak untuk itu, akan tetapi tidak menggunakan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang

Halaman 7 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/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)



dituntut oleh 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 (*plaatstelijk opneming en onderzook/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 13 Agustus 2021, telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) di lokasi yang terletak di Desa Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 18 Agustus 2021;

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 adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai proses peralihan hak dari penjual (**Rosnani**) kepada pembeli **Wartono** atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00656 atas nama **Rosnani** seluas  $\pm 385 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Cibeunying Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap, yang diatasnya berdiri bangunan rumah permanen dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Ashfiudin
- Sebelah Selatan : Kuswari
- Sebelah Barat : Sukirman
- Sebelah Timur : Saluran air / jalan

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak

Halaman 8 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/PN Clp.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (SHM) No. 656 atas nama **Rosnani** seluas  $\pm 385 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap, tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 dan saksi-saksi yaitu 1. Saksi bernama SUKIRMAN, 2. Saksi bernama SIGIT HARDIAN;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 berupa Surat pembelian sebidang tanah darat SHM No.656 atas nama Rosnani, bukti P-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, bukti (P-4) berupa Foto copy Sertifikat Hak Milik No.656 atas nama Rosnani. dapat ditarik suatu fakta hukum bahwa benar telah terjadi jual beli antara penjual (**Rosnani**) kepada pembeli WARTONO (**Penggugat**) atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. No.656 atas nama Rosnani, seluas  $\pm 385 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap;

Menimbang bahwa dalam posita jawaban Turut Tergugat menyatakan bahwa berdasarkan data pemeliharaan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yakni Buku Tanah Hak Milik No. 656 / Desa Cibeunying tercatat atas nama ROSNANI seluas 385 m2 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 549/1998 tanggal 02-11-1998 belum beralih ke pihak manapun, dan terkait dalam hal kesulitan untuk memproses baliknama tanah tersebut dikarenakan Penjual (Tergugat) tidak diketahui keberadaan sehingga Pihak yang berkepentingan mengajukan gugatan ke Pengadilan, dan hal tersebut sejalan dengan posita nomor 5 dalam jawaban Turut Tergugat menyatakan bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No.:24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negeri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.: 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.:24 Tahun 1997 Pasal 125 dimana Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas/kewenangannya dalam mencatat perubahan / balik nama berdasarkan Penetapan Putusan Pengadilan setelah pemohon memenuhi syarat pendaftaran sebagai berikut: a. Salinan Penetapan Putusan Pengadilan; b. Sertipikat Hak Milik; c. Bukti Identitas, Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan; e. Bukti Pelunasan Pembayaran Pph;

Halaman 9 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/PN Clp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 selain mendasarkan pada ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia juga masih mengenal adanya jual beli adat;

Menimbang, bahwa untuk jual beli secara adat maka perlu mengacu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3438.K/Pdt/1987 tanggal 30 Juni 1989 mengandung abstrak hukum;

- Bahwa untuk syahnya suatu jual beli tanah menurut hukum Adat, diperlukan adanya dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu;
  1. Syarat Tunai : pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contante handeling*);
  2. Syarat Terang : pelaksanaan syarat pertama diatas dilakukan dihadapan saksi para Pejabat/Pamong Desa;Bilamana kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka belum atau tidak terjadi jual beli tanah menurut Adat;
- Bahwa ketentuan Hukum Adat diatas ini, kemudian menjadi dasar/inti jual beli tanah dihadapan PPAT menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah 10/1961 (sekarang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan sebagaimana diuraikan diatas bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya perihal jual beli dengan Tergugat dengan bukti Surat pembelian sebidang tanah darat SHM No.656 atas nama Rosnani, yang dapat dianggap sebagai akta dibawah tangan yaitu suatu akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga

Halaman 10 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/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)



sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, sementara Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga dianggap tidak pernah memberikan dalil sangkalan atas gugatan tersebut, sementara Turut Tergugat pada pokoknya membenarkan dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa sudah menjadi fakta bahwa Tergugat tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dapat dibuktikan apakah Para Tergugat mengakui ataukah tidak dan oleh karena tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut, sehingga dipandang tidak menggunakan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat telah berusaha untuk mengajukan Akta Jual Beli ke PPAT, namun mengalami kesulitan, sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cilacap dan ternyata gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga Penggugat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik, maka petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 dan 4 oleh karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya hingga sekarang maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5, oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya dan terkait petitum Penggugat, sehingga putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap, dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.656 atas nama Rosnani. (Tergugat) dapat ditarik suatu fakta hukum bahwa benar telah terjadi jual beli antara penjual (**Rosnani**) kepada atas nama Penggugat (Wartono) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap, maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5, Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari Penjual (Tergugat) kepada Pembeli (Penggugat) atas SHM No.656 atas nama Rosnani luas 385 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa



Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap menurut hemat majelis sudah sepatutnya untuk dikabulkan karena Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan beritikad baik untuk mengurus baliknama atas SHM No.656 luas  $\pm 385 \text{ m}^2$  tersebut dan sebagaimana telah dinyatakan sebelumnya, bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah, maka sudah menjadi tugas dan wewenang badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap untuk memproses peralihan hak dari Penjual (Tergugat) kepada Pembeli (Penggugat) atas SHM No.656 luas  $\pm 385 \text{ m}^2$  tersebut, oleh karena itu maka petitum angka 2 (dua) dan 6 (enam) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka Tergugat dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, oleh karenanya Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1857 KUH Perdata, HIR/Hukum Acara Perdata, BW/KUH Perdata serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM No. 656 atas nama **Rosnani**, dengan harga Rp. 21.825.000,- (dua puluh satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 5 Maret 1999;
4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 656 atas nama **Rosnani**, seluas  $\pm 385 \text{ m}^2$  (tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap, dengan batas-batas sebagai berikut
  - Sebelah Utara : Ashfiudin
  - Sebelah Selatan : Kuswari
  - Sebelah Barat : Sukirman
  - Sebelah Timur : Saluran air / jalan
5. Menyatakan putusan ini menjadi Dasar Hukum bagi Penggugat untuk melakukan perubahan/ balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM)

Halaman 12 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/PN Clp.



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

No. 656 atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;

6. Agar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk memperoses peralihan hak dari atas nama Penjual (Tergugat) kepada atas nama Pembeli (Penggugat) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1340 atas nama **Rosnani** dengan luas  $\pm 385 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Cibeunying, Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap menjadi atas nama Wartono;
7. Menghukum, Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 1.740.000,- (satu juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap, pada hari Rabu, tanggal 18 Agustus 2021, oleh kami, Kartijono, S.H. M.H. sebagai Hakim Ketua, Hamdan Saripudin, S.H. dan Ratna Dianing Wulansari, S.H M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 24 Agustus 2021, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Suyanto, SH, Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Hamdan Saripudin, S.H.

Kartijono, S.H. M.H.

Ratna Dianing Wulansari, S.H M.H.

Panitera Pengganti,

Suyanto, S.H.

Halaman 13 dari 14 Putusan No 27Pdt.G/2021/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.	260.000,-
4. PNBP .....	Rp.	20.000,-
5. Sumpah .....	Rp.	10.000,-
6. Pemeriksaan setempat.....	Rp.	1.350.000,-
7. Redaksi .....	Rp.	10.000,-
8. Materai .....	Rp.	10.000,-+
Jumlah .....	Rp.	1.740.000,-

(satu juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).