



PUTUSAN
Nomor 75/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:

Sumarlan, NIK 3301110908650002, lahir di Kebumen 9 Agustus 1965, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Kedungwringin RT. 004 RW. 003 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah, Desa Tinggarjaya, Sidareja, Kab. Cilacap, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdullah Ahmad Mukhtarzain, SHI. M.H. dkk beralamat di Advokat, pada Kantor Bantuan Hukum AA. Mukhtarzain & Rekan, beralamat di Jl. Dr Rajiman Kelurahan Kebonmanis Kecamatan Cilacap Utara Kabupaten Cilacap berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 001/SK.PN/KBH.AAM/ tanggal 12 Oktober 2022 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 449/SK/II/2022/PN Clp tanggal 16 November 2022 sebagai **Penggugat ;**

Lawan:

- 1. Meliana, lahir di Cilacap**, 31 Oktober 1975, agama Kristen, pekerjaan mengurus rumah tangga, sebelumnya bertempat tinggal di Dusun Citengah RT. 002 RW. 001 Desa Tegalsari Kecamatan Sidareja Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah. namun sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, tetapi yang jelas masih diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. , sebagai **Tergugat ;**
- 2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)**, berkedudukan di Jl. Kauman No. 12 Cilacap Kelurahan Sidanegara Kecamatan Cilacap Tengah Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah, 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

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 10 November 2022 dalam Register Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa telah hidup sepasang suami-isteri bernama Tjoa Lay Tjoan dan The Giok Nio yang telah melangsungkan pernikahannya ;
2. Bahwa antara Tjoa Lay Tjoan dan The Giok Nio telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yang bernama:
 - a. Tjoa Kim Sang, yang lahir pada tanggal 15 September 1960;
 - b. Tjoa Kim Liong, yang lahir pada tanggal 01 Juni 1963;
3. Bahwa selain dikaruniai 2 (dua) orang anak, Tjoa Lay Tjoan dan The Giok Nio juga memiliki harta berupa Tanah seluas 1194 m² yang berlokasi di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 350;
4. Bahwa Tjoa Lay Tjoan telah meninggal dunia pada tanggal 09 Desember 2009 berdasarkan Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Cilacap Nomor : 3301-KM-02112020-0009 ;
5. Bahwa The Giok Nio telah meninggal dunia pada tanggal 29 April 2011 berdasarkan Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Cilacap Nomor : 3301-KM-02112020-0013 ;
6. Bahwa anak dari Tjoa Lay Tjoan dan The Giok Nio yang bernama Tjoa Kim Sang juga telah meninggal dunia pada tanggal 09 September 2008 berdasarkan Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Cilacap Nomor : 3301-KM-02112020-0010, yaitu sebelum sempat menikah dan mempunyai keturunan;
7. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2014, Tjoa Kiem Liong telah menjual tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor 350 atas nama The Giok Nio yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m² (85 ubin) seharga Rp. 340.000.000,- kepada **Sumarlan**, NIK. 3301110908650002, Tempat, tanggal lahir: Kebumen, 09 Agustus 1965, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Kedungwringin RT. 004 RW. 003 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah ;
8. Bahwa akan tetapi, sebelum Sertifikat Tanah tersebut dibalik nama, Tjoa Kiem Liong telah meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2021

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/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

berdasarkan Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Cilacap Nomor : 3301-KM-16062022-0005 ;

9. Bahwa **Tjoa Kiem Liong** sebelumnya telah menikah dengan **Tergugat (Meliana)** dalam upacara pernikahan oleh PDM. Tuhu Rinekso pada Hari Rabu, tanggal 05 September 2007 di Gereja Bethel Indonesia Yos Sudarso Sidareja sesuai Akta Nikah No. 90/AN/GBI/05.09/2007 ;

10. Bahwa, akan tetapi pernikahan Tjoa Kiem Liong dengan Tergugat tidak dikaruniai keturunan / anak;

11. Bahwa selain Tergugat, tidak ada lagi saudara atau keluarga yang ada, atau yang disebut sebagai ahli waris.

12. Bahwa Tergugat saat ini yang sebelumnya tinggal di Dusun Citengah RT. 002 RW. 001 Desa Tegalsari Kecamatan Sidareja Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah, namun sekarang telah pergi tidak diketahui alamatnya. Sebagaimana Surat Keterangan Moyang Desa Tegalsari Kecamatan Sidareja Kabupaten Cilacap Nomor 143/DS/VIII/2022 tertanggal 31 Agustus 2022;

13. Bahwa untuk kepentingan perkara perdata, semestinya ketika dengan yang bersangkutan sudah meninggal dunia, turun atau dilanjutkan oleh ahli warisnya, dan dalam hal ini, hanya tinggal ada Tergugat yang di ketahui sebagai ahli waris, namun Tergugat pun saat ini setelah suaminya meninggal dunia, Tergugat pergi dan tidak di ketahui alamat tinggal nya sekarang, namun masih dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana Surat Keterangan Moyang yang di keluarkan oleh Desa Tegalsari tertanggal 31 Agustus 2022.

14. Bahwa akan tetapi Penggugat membutuhkan kepastian hukum, untuk status kepemilikan tanah yang telah secara sah menjadi hak milik Penggugat.

15. Bahwa berhubung ujung dari kelanjutan jual beli adalah balik nama dan nantinya pasti akan melibatkan Badan Pertahanan Nasional Cilacap, maka sudah seharusnya yang bersangkutan harus di tarik menjadi pihak yang mengetahui sengketa inidan sekaligus ikut tunduk pada putusan perkara a quo sehingga ada kepastian hukum.

16. Bahwa Penggugat sanggup membayar biaya perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan yaitu sebagai berikut:

Primer :

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan jual beli yang di lakukan antara Penggugat dengan Tjoa Kiem Liong tertanggal tanggal 24 Januari 2014 adalah sah secara hukum ;
3. Menetapkan tanah yang telah di beli oleh Penggugat yaitu : tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor 350 atas nama The Giok Nio yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m² (85 ubin) sah menjadi milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat selaku ahli waris dari Tjoa Kiem Liong melanjutkan Akta Jual Beli atau apabila Tergugat tidak dapat melanjutkan karena tidak di ketahui keberadaannya, maka menyatakan bahwa putusan ini sebagai kuasa Khusus Penggugat untuk melanjutkan jual beli.
5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor BPN Cilacap untuk bisa melakukan balik nama tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor 350 atas nama The Giok Nio yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah menjadi nama Penggugat (**Sumarlan**)
6. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Subsider:

Apabila Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Tergugat sudah dipanggil melalui relaas panggilan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp tanggal 11 November 2022 untuk persidangan tanggal 17 November 2022, relaas panggilan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp melalui radio siaran Pemerintah Daerah Bercahaya FM untuk persidangan tanggal 19 Desember 2022, relaas panggilan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp tanggal 26 Desember 2022 yang dijalankan di Kantor Bupati Cilacap untuk persidangan tanggal 5 Januari 2022 namun Tergugat tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Turut Tergugat datang menghadap kuasanya yaitu RIWANTO, Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 18169/600/SK-33.01/XI/2022 tanggal 14 November 2022 yang didaftarkan pada

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 462/SK/XI/2022/PN.Clp tanggal 28 November 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat tidak hadir di persidangan maka Tergugat dianggap tidak mempertahankan haknya, oleh karena Turut Tergugat hadir kuasanya di persidangan, sehingga persidangan tetap dilanjutkan secara kontradiktior dengan agenda pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

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

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 8 (delapan) sampai dengan posita 15 (lima belas) Penggugat dalam tuntutananya 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. 350/Desa Tinggarjaya tercatat atas nama THE GIOK NO seluas 1194 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 112/2008 tanggal 25/1/2008 belum beralih ke pihak manapun;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No.: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara 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;

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



- 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 bukan berarti kami sependapat dengan dalil-dalil gugatan Penggugat namun dalil-dalil 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 Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
4. Apabila Majelis Hakim didalam memutus perkara ini berbeda dengan yang kami harapkan maka kami tunduk dan patuh

Subsidiar

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

Atas jawaban Turut Tergugat tersebut Penggugat mengajukan replik tertanggal 19 Januari 2023 dan atas replik Penggugat tersebut Turut Tergugat mengajukan duplik tertanggal 26 Januari 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti:

1. Fotokopi KTP atas nama Sumarlan, diberi tanda bukti P.1 ;
2. Fotokopi Kutipan akta kematian atas nama The Giok Nio, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Kutipan akta kematian atas nama Tjoa Lay Tjoan, diberi tanda bukti P.3 ;
4. Fotokopi Kutipan akta kematian atas nama Tjoa Kiem Siang, diberi tanda P.4 ;
5. Fotokopi Kutipan akta kematian atas nama Tjoa Kiem Liong, diberi tanda P.5 ;
6. Fotokopi Kartu Keluarga, diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Sertipikat atas nama The Giok Nio, diberi tanda P.7 ;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, diberi tanda P-8;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Surat perjanjian jual beli atas nama Tjoa Kiem Liong dengan Sumarlan, diberi tanda P.9 ;
10. Fotokopi Surat pernyataan keterangan melepaskan kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok, diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Surat keabsahan dokumen akta kematian tanggal 08 Agustus 2022, diberi tanda bukti P.11 ;
12. Fotokopi Akta Nikah atas nama Tjua Kim Liong dengan Meliana, diberi tanda bukti P.12 ;
13. Fotokopi Surat keterangan wasiat atas nama The Giok Nio, diberi tanda bukti P.13 ;
14. Fotokopi Keterangan Silsilah Ahli Waris tanggal 30 September 2022, diberi tanda bukti P.14 ;
15. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah, diberi tanda P.15;
16. Fotokopi Surat Keterangan Moyang, diberi tanada P.16;
17. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Tjoa Lay Tjoan, diberi tanda P.17 ;
18. Fotokopi Surat keterangan kematian atas nama H. Pamuji, diberi tanda bukti P.18 ;

Fotokopi surat bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya, kemudian dicocokkan dengan aslinya kecuali P.6 adalah fotokopi yang dilegalisir;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. NGADIRIN

- Bahwa saksi kenal dengan para pihak yang berperkara karena kakak ipar penggugat ;
- Bahwa Penggugat telah melakukan transaksi jual beli sebidang tanah ;
- Bahwa Penggugat membeli dari Tjoa Kiem Liong (ahli waris The Giok Nio) ;
- Bahwa transaksi jual beli tanah pada bulan Januari 2014;
- Bahwa tanah darat ada bangunan rumah ;
- Bahwa luasnya sekira 85 ubin dengan harga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/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

- Bahwa pembelian tanah tersebut dibayar secara cash/kontan/tunai ;
- Bahwa letak tanah di Desa Tinggarjaya Kec. Sidareja Kab. Cilacap ;
- Bahwa Penggugat melakukan transaksi jual beli di Balai Desa Tinggarjaya Kec. Sidareja Kab. Cilacap sekira pukul 11.00 wib ;
- Bahwa Saksi tahu lokasinya, sedangkan batas batasnya tidak paham ;
- Bahwa saat transaksi jual beli tanah yang hadir Tjoa Kiem liong, Sumarlan, Ngadirin, Sardi, Supriyanto, dan H. Pamuji ;
- Bahwa uang cash/kontan diserahkan saat itu juga ;
- Bahwa uang diserahkan oleh Sumarlan kepada Tjoa Kiem liong ;
- Bahwa Saksi sebagai saksi menghitung uang pembayaran tersebut ;
- Bahwa Supriyanto sebagai kaur pembangunan ;
- Bahwa betul sertifikat diserahkan saat itu juga ;
- Bahwa sertifikat dari Tjoa Kiem liong diserahkan kepada Sumarlan ;
- Bahwa betul transaksi pada saat itu dibuatkan surat perjanjian ;
- Bahwa saksi juga ikut menanda tangani surat perjanjian/jual beli sebagai saksi ;
- Bahwa P-9 betul itu surat perjanjian/jual beli ;
- Bahwa yang menguasai tanahnya sekarang Penggugat/Sumarlan plus sertifikatnya ;
- Bahwa serpitkatnya belum balik nama, tujuan Penggugat mengajukan gugatan untuk balik nama serpitkat tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P.1, P.7, dan P.9, namun Saksi tidak tahu bukti P.2, P.3, P.4, P.5,
- Bahwa betul sertifikat diserahkan pada saat transaksi jual beli;

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/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

- Bahwa sertifikat atas nama The Giok Nio ;
- Bahwa tempat tinggal Tjoa Kiem liong di tanah tersebut ;
- Bahwa betul selain Tjoa Kiem liong, ada saudaranya bernama Tjoa Kim Sang namun sudah meninggal dan belum menikah karena sakit jiwa ;
- Bahwa sertifikat atas nama The Giok Nio ;
- Bahwa saat transaksi tidak ada pembayaran pologoro, yang ada pajak saja ;
- Bahwa betul lokasi tanah jauh dari tempat tinggal saksi ;

2. SARDI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa Penggugat telah melakukan transaksi jual beli sebidang tanah ;
- Bahwa Penggugat membeli dari Tjoa Kiem Liong (ahli waris The Giok Nio) ;
- Bahwa transaksi jual beli tanah pada bulan Januari 2014
- Bahwa tanah darat ada bangunan rumah ;
- Bahwa luasnya sekira 85 ubin atau atau 1194 M2 ;
- Bahwa dengan harga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah dibayar secara cash/kontan/tunai ;
- Bahwa letak tanah di Desa Tinggarjaya Kec. Sidareja Kab. Cilacap ;
- Bahwa Penggugat melakukan transaksi jual beli di Balai Desa Tinggarjaya Kec. Sidareja Kab. Cilacap sekira pukul 11.00 wib ;
- Bahwa batas batas tanah adalah sebelah Utara Lasidan HP, Selatan Jl Jend A Yani, Barat H. Anwarudin/KUD, Timur Muryati/Darusman ;

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/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

- Bahwa saat transaksi jual beli tanah yang hadir dihadiri oleh perangkat desa dan lurah;
- Pada saat itu yang hadir Tjoa Kiem liong, Sumarlan, Ngadirin, Sardi, Supriyanto, dan H. Pamuji ;
- Bahwa betul uang cash/kontan diserahkan saat itu juga ;
- Bahwa uang diserahkan oleh Sumarlan kepada Tjoa Kiem liong ;
- Bahwa saat itu saksi sebagai saksi melihat saat mereka bertransaksi tanah tersebut ;
- Bahwa Supriyanto sebagai kaur pembangunan ;
- Bahwa betul sertipikat diserahkan saat itu juga ;
- Bahwa sertipikat dari Tjoa Kiem liong diserahkan kepada Sumarlan ;
- Bahwa setelah transaksi dibuatkan surat perjanjian ;
- Bahwa Saksi juga ikut menanda tangani surat pernjanjian/jual beli sebagai saksi ;
- Bahwa P-9 betul itu surat perjanjian/jual beli ;
- Bahwa yang menguasai tanahnya sekarang Penggugat/Sumarlan plus sertipikatnya ;
- Bahwa serpitikatnya belum balik nama, tujuan Penggugat mengajukan gugatan untuk balik nama serpitikat tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P.1, P.7, dan P.9, namun Saksi tidak tahu bukti P.2, P.3, P.4, P.5,
- Bahwa betul sertipikat diserahkan pada saat transaksi jual beli;
- Bahwa sertipikat atas nama The Giok Nio ;
- Bahwa tempat tinggal Tjoa Kiem liong di tanah tersebut ;
- Bahwa betul selain Tjoa Kiem liong, ada saudaranya bernama Tjoa Kim Sang namun sudah meninggal sebelum menikah;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/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

- Bahwa Tjoa Kim Sang sudah meninggal dan belum menikah karena sakit jiwa ;
- Bahwa sertifikat atas nama The Giok Nio ;
- Bahwa saat transaksi tidak ada pembayaran pologoro, yang ada pajak saja ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya maka Turut Tergugat telah mengajukan bukti tulisan/surat dalam perkara ini berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 350/Desa Tinggarjaya atas nama THE GIOK NIO, diberi tanda TT.I;

Menimbang, bahwa bukti T.T.1 merupakan bukti berupa fotokopi yang sesuai aslinya dan telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 9 Februari 2023, dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tertanggal 9 Februari 2023, yang untuk selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

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 yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas yaitu Penggugat merasa telah membeli tanah bersertipikat hak milik beserta rumah di atasnya dari suami Tergugat pada tanggal 24 Januari 2014 seharga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah). Tanah tersebut terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m² (85 ubin), Penggugat ingin membalik nama sertipikat hak milik tersebut tetapi suami Tergugat telah meninggal dunia dan Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti tulisan yang diberi tanda P.1 sampai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.18 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Ngadirin dan Sardi sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban dan dupliknya yaitu pada pokoknya berdasarkan data pemeliharaan tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yakni Buku Tanah Hak Milik No. 350/Desa Tinggarjaya tercatat atas nama THE GIOK NO seluas 1194 m² berdasarkan Surat Ukur Nomor 112/2008 tanggal 25/1/2008 belum beralih ke pihak manapun;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, maka Turut Tergugat telah mengajukan bukti tulisan yang diberi tanda TT.1 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari dalil-dalil gugatan dan materi bantahan yang tersirat tersebut, Majelis Hakim telah mengkonstatir dan telah menemukan peristiwa hukum perkara ini adalah masalah balik nama tanah sengketa yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m² (85 ubin),

Menimbang, bahwa kemudian akan dipertimbangkan pokok permasalahan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai istilah balik nama dalam aturan dikenal sebagai Peralihan Hak. Peralihan hak menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dilakukan karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hukum lainnya. Peralihan hak dapat dilakukan dengan Lelang, Pewarisan, Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi. Bahwa selain Peralihan Hak dikenal pula mengenai istilah Perubahan data pendaftaran tanah yang berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.12 berupa fotokopi akta nikah dan P-6 berupa fotokopi keluarga atas nama Tjoa Kiem Liong diketahui bahwa Tjua Kim Liong dengan Meliana (Penggugat) adalah suami istri yang menikah pada tanggal 5 september 2007 di Gereja Bethel Indonesia Yos Sudarso Sidareja;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.10, P.11, P.12, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18 dan dari keterangan Saksi Ngadirin dan Sardi diketahui bahwa Tjoa Kim Liong dengan Meliana (Penggugat) adalah suami istri dimana Tjoa Kim Liong merupakan anak dari The Giok Nio dan Tjoa Lay Tjoan, The Giok Nio telah meninggal pada 29 April 2011, Tjoa Lay Tjoan

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/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

telah meninggal pada 9 Desember 2009, Tjoa Kim Liong mempunyai saudara yang bernama Tjoa Kiem Siang dan telah meninggal pada tanggal 9 September 2008 dan pada saat meninggal Tjoa Kiem Siang belum menikah dan The Giok Nio mempunyai tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 350 Desa Tinggarjaya, Kecamatan Sidareja, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m²;

Menimbang, bahwa dengan meninggalnya The Giok Nio, Tjoa Lay Tjoan dan Tjoa Kiem Siang maka tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 350 Desa Tinggarjaya, Kecamatan Sidareja, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m² atas nama The Giok Nio menjadi milik Tjoa Kiem Liong;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.8, P.9 dan dari keterangan Saksi Ngadirin dan Sardi diketahui bahwa pada tanggal 24 Januari 2014 Tjoa Kiem Liong telah melepas atau menjual sebidang tanah darat dengan Sertipikat Hak Milik No. 350 Desa Tinggarjaya, Kecamatan Sidareja, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m² atas nama The Giok Nio dengan No.SPPT 33.01.050.001.040-0067.0 kepada Sumarlan (Penggugat) dengan harga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah). Bahwa jual beli tanah tersebut dilaksanakan di balai desa Desa Tinggarjaya yang dihadiri oleh para Saksi, perangkat desa dan kepala desa dan telah dilakukan pembayaran secara kontan atau tunai, sertipikat telah diserahkan kepada Penggugat dan SPPT tanah tersebut telah beralih menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sahnya jual beli tanah menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 27 Mei 1975 Nomor : 952/K/Sip/1974, apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara dan Hukum Adat, sedangkan jual beli menurut hukum adat adalah secara riil, dan tunai serta diketahui Kepala Desa. Sahnya jual beli tanah menurut Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 30 Juni 1989 Nomor : 3339/Pdt/Sip/1987, haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang;

Menimbang, bahwa berbagai Putusan Mahkamah Agung dan juga berdasarkan teori-teori bahwa sahnya jual beli tanah itu dilakukan menurut hukum adat. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang No.5 Tahun 1960

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat;

Menimbang, bahwa seperti diketahui bahwa dalam hukum agraria dikatakan bahwa jual beli tanah dilakukan menurut hukum adat. Dalam hukum adat jual beli tanah haruslah terang, tunai dan riil. Terang berarti bukan tindakan gelap atau illegal, oleh karena tanah sengketa adalah tanah bersertifikat maka dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah termasuk hak milik termasuk jual beli harus dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), oleh PPAT dibuat Akta Jual Beli dan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak Akta jual beli ditandatangani, maka PPAT wajib mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Syarat Tunai diartikan jual beli itu sudah dibayar, dan syarat Riil, artinya adanya peralihan hak dari Penjual kepada Pembeli;

Menimbang, bahwa Jual beli tanah sengketa ini tidak memenuhi syarat terang karena jual beli tanah tidak dibuat melalui Akta Jual Beli dilakukan di hadapan PPAT melainkan dengan suatu Perjanjian (bukti P.9) dan telah dilakukan disaksikan oleh Kepala Desa Tinggarjaya dan perangkat Desa Tinggarjaya. Terhadap jual beli tersebut dari bukti P.9 telah dibayar secara tunai dari Penggugat kepada Tjoa Liem Liong (suami Tergugat) sejumlah Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), dan setelah diterima uang jual beli tersebut maka Tjoa Liem Liong (suami Tergugat) juga telah menyerahkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (P.7) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam keadaan tertentu jual beli tanah hak milik antar perorangan warga negeri Indonesia yang tidak dihadapan PPAT yang menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Dan dalam Penjelasan Pasal 37 ayat (2) PP tersebut bahwa pengertian dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah;

Menimbang, bahwa dalam perkara *quo* bahwa jual beli dilakukan di Desa Tinggarjaya, Kecamatan Sidareja, Kabupaten Cilacap yang menurut Majelis Hakim bukanlah termasuk daerah-daerah terpencil yang jual belinya boleh tidak menggunakan akta jual beli PPAT, sehingga dalam jual beli tanah hak milik ini harus melalui suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT;

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



Menimbang, bahwa jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian jual beli tanah (P.9) yang tidak dilakukan dengan akta jual beli PPAT, maka demi hukum tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat, akan tetapi hanya dapat dilakukan perubahan data pendaftaran penduduk berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan sebagaimana Pasal 55 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 125 Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dalam hal memutus perkara, hakim harus merujuk pada undang-undang yang berlaku. Tetapi, dalam konteks Indonesia hakim bukanlah corong undang-undang. Hakim adalah corong kepatutan, keadilan, kepentingan umum, dan ketertiban umum. Dalam konteks inilah, rumusan keharusan hakim memperhatikan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat harus diperhatikan. Menurut Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang RI No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman menyebutkan Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Rumusan ini tidak mengalami perubahan dalam UU No. 35 Tahun 1999 dan juga pada Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman Pasal 5 ayat (1) yang menegaskan, bahwa : *"Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat"*;

Menimbang, bahwa Hakim dapat melakukan penemuan hukum (rechvinding) apabila Hakim menemukan aturan hukumnya tidak ada, aturan hukumnya tidak jelas, atau antara beberapa aturan hukum saling bertentangan satu dengan lainnya. Dalam melakukan penemuan hukum inilah Hakim dapat menemukannya dengan berbagai macam metode interpretasi dan juga dalam menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang berasal dari bukti surat dan bukti saksi dari Penggugat diketahui bahwa antara Penggugat dan suami Tergugat telah melakukan jual beli tanah sengketa sejak tahun 2014 dan baik tanah dan sertifikatnya telah dikuasai Penggugat, sehingga demi menjamin kepastian hukum, maka perlu dipertimbangkan apakah Penggugat benar selaku pemilik atas tanah sengketa sehingga dapat dilakukan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan ini sebagai berikut :



Menimbang, bahwa jual beli tanah itu berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam perkara aquo dari fakta hukum sudah jelas bahwa pada tanggal 24 Januari 2014 bahwa suami Tergugat telah mengikatkan dirinya menjual dengan menyerahkan sertifikat tanah hak milik (P.7) miliknya kepada Penggugat, dan Penggugat juga atas penyerahan tersebut telah membayar harganya sejumlah Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagai suatu perjanjian maka harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perjanjian yaitu :

"1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu dan 4. Suatu sebab yang halal".

Menimbang, bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 24 Januari 2014 antara Penggugat dan Tergugat (P.9) dilakukan dengan adanya kesepakatan mengenai tanah yang dijual dan harga yang disepakati antara Penggugat dan suami Tergugat. Tidak ditemukan adanya suatu Kekhilafan dalam mengadakan kesepakatan tersebut, tidak pula didapati adanya suatu paksaan dalam membuat kesepakatan dan juga tidak ada unsur penipuan dalam membuat kesepakatan, karena para pihak dengan sadar menandatangani perjanjian jual beli tersebut. Perjanjian itu dilakukan oleh Penggugat dan Tjoa Kiem Liong (suami Tergugat) yang cakap menurut hukum. Perjanjian itu menyepakati tanah dan harga dan juga ditandatangani Penggugat dan suami Tergugat dan disaksikan perangkat desa dan Kepala Desa Tinggarjaya setempat. Perjanjian mengatur jual beli tanah dengan suatu sebab yang tidak melanggar hukum, kesusilaan dan ketertiban umum, sehingga perjanjian jual beli aquo (P.9) sah menurut hukum, dengan demikian petitum kedua beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli (P.9) adalah sah menurut hukum dan sesuai fakta hukum bahwa setelah jual beli dilakukan tanggal 24 Januari 2014, Tjoa Kiem Liong (suami Tergugat) telah meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2021 dan Tergugat sebagai ahli waris dari Tjoa Kiem Liong kemudian meninggalkan Desa Tegalsari dan tidak diketahui tempat tinggalnya (P.16), sehingga Pihak Penggugat yang menguasai tanah tersebut sejak dibelinya hingga gugatan ini diajukan, sementara selama ini tidak ada bukti adanya keberatan dari pihak manapun dan Penggugat telah menyimpan sertifikat hak milik tanah tersebut, maka demi azas keadilan, kemanfaatan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian bagi Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa, dengan demikian petitum ketiga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 4 gugatan Penggugat adalah menghukum Tergugat selaku ahli waris dari Tjoa Kiem Liong melanjutkan Akta Jual Beli atau apabila Tergugat tidak dapat melanjutkannya karena tidak diketahui keberadaannya, maka menyatakan bahwa putusan ini sebagai kuasa Khusus Penggugat untuk melanjutkan jual beli maka terhadap petitum angka 4 tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tjoa Kiem Liong pada tanggal 24 Januari 2014 sudah dinyatakan sah menurut hukum maka jual beli tersebut tidak perlu dilanjutkan kembali namun demikian jual beli tersebut merupakan dasar dari Perubahan data pendaftaran tanah yang berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan Sertipikat Hak Milik No. 350 Desa Tinggarjaya, Kecamatan Sidareja, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m² atas nama The Giok Nio kepada Penggugat, dengan demikian petitum angka 4 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua dan ketiga telah dikabulkan, maka berdasarkan Pasal 55 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 125 Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Penggugat berhak melakukan permohonan untuk perubahan data pendaftaran tanah atas tanah sengketa dan bukan melakukan peralihan hak (balik nama) dengan melampirkan beberapa persyaratan sesuai ketentuan hukum seperti Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi, Sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, Identitas Pemohon dan persyaratan lainnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa perbuatan balik nama ataupun perubahan data pendaftaran tanah atas tanah sengketa haruslah melalui prosedur dan melampirkan persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka Majelis Hakim tidak dapat serta merta memerintahkan kepada Kepala Kantor BPN Cilacap untuk bisa melakukan balik nama tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor 350 atas nama The Giok Nio yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah menjadi nama Penggugat (**Sumarlan**) dengan demikian petitum angka 5 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua dan ketiga telah dikabulkan, dan selama persidangan bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka sesuai dengan Pasal 181 HIR maka pihak Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari seluruh rangkaian pertimbangan di atas maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 125 Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan hukum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini :

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan jual beli yang di lakukan antara Penggugat dengan Tjoa Kiem Liong tertanggal tanggal 24 Januari 2014 adalah sah secara hukum ;
3. Menetapkan tanah yang telah di beli oleh Penggugat yaitu tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 350 atas nama The Giok Nio yang terletak di Jl. Jend. A. Yani RT. 003 RW. 001 Desa Tinggarjaya Kecamatan Sidareja Blok. 040 Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah seluas 1194 m² (85 ubin) sah menjadi milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp595.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilacap pada hari Kamis tanggal 16 Februari 2023 oleh kami, Indrawan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Christian Wibowo, S.H., M.Hum dan Maria Rina Sulistiwati, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditetapkan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp tanggal 10 November 2022, putusan tersebut diucapkan

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



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

pada hari Selasa tanggal 21 Februari 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Duriman, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Cilacap yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, serta tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Christian Wibowo, S.H., M.Hum.

Indrawan, S.H., M.H.

Maria Rina Sulistiwati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Duriman, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1.	ATK	:	Rp.	50.000,00
2.	Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
3.	Panggilan Tergugat:		Rp.	
				465.000,00
4.	PNBP Panggilan	:	Rp.	
				20.000,00
5.	Redaksi	:	Rp.	
				10.000,00

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Clp



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

6. Sumpah : Rp.
10.000,00

7. Materai : Rp.
10.000,00

JUMLAH : Rp. 595.000,00
(lima ratus sembilan puluh lima 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)