



P U T U S A N

Nomor 123/Pdt.G/2024/PN Unr

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Negeri Ungaran yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gutan antara :

Ribut, bertempat tinggal di Perum Aic Rt/rw 001/009 Kel/desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, Lemahireng, Bawen, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Fajar Wicaksono, S.H., Advokat P Pengacara & Konsultan Hukum pada kantor ADI WICAKSONO, S.H & ASSOCIATES yang berkantor di Jl Mas Suharto, No 42 RT47/RW11 Tegal Panggung Danurejan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor W12.U18/HK.011/332/11/2023/PN Unr tanggal 22 November 2023 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**.

Lawan

1. **Mangku Budiono**, dahulu beralamat di Griya Mustika Jati B.47 Ngrawen, Kelurahan Bawen, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dengan pasti di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**.
2. **Kantor Badan Pertanahan Nasional (bpn) Kabupaten Semarang**, tempat kedudukan Jl. Gatot Subroto No 18 Cirebonan, Kelurahan Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nanang Suwasono, S.E., M.M., dkk beralamat di Jl. Gatot Subroto No. 18 Cirebonan, Bandarjo, Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2711/Sku-33.22.MP.02/X/2023

Halaman 1 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Oktober 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor W12.U18/HK.011/303/11/2023/PN Unr tanggal 2 November 2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal Semarang 16 Oktober 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 23 Oktober 2023, dengan Nomor Register : 123/Pdt.G/2023/PN Unr, mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2002 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah terjadi kesepakatan Jual Beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi), dengan Alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Bp. H. Ahmad Kustadi
 - Sebelah Timur : Jalan
 - Sebelah Selatan : Bp. Sumali
 - Sebelah Barat : Bp. Ismu Ari
2. Bahwa kesepakatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah disepakati dengan harga seluruhnya sebesar Rp 4.500.000,- (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berukuran seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 tersebut;
3. Bahwa untuk selanjutnya setelah pelunasan TERGUGAT menyerahkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163 sebagaimana disebutkan diatas kepada PENGGUGAT selaku pembeli, untuk kemudian beralih kepemilikan yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut yang dibuktikan dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan dari Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti) pada tanggal 24 Januari 2023;

Halaman 2 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr

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

4. Bahwa nama alas hak yang tertera di Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono dahulu pada tanggal 20 Maret 1997 dipinjam nama oleh Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti) untuk akad kredit saja;
5. Bahwa PENGGUGAT telah menerima dan menguasai sebidang tanah beserta bangunan rumah selama kurang lebih 21 (Dua Puluh Satu) Tahun yang terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi), dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama TERGUGAT sampai dengan Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Ungaran saat ini;
6. Bahwa setelah dikeluarkannya surat Keterangan dari Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti) mengenai pelunasan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT selesai dan beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan jual beli, namun PENGGUGAT tidak langsung dipindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama TERGUGAT sebagaimana dalam alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 ke nama PENGGUGAT di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang, karena ketidak tahuan dan kelalaian oleh PENGGUGAT dalam hal Jual Beli;
7. Bahwa pada tahun 2022 PENGGUGAT bermaksud membaliknamakan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 dari atas nama TERGUGAT ke atas nama PENGGUGAT, namun ditolak/ tidak bisa oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang dikarenakan TERGUGAT sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya dan PENGGUGAT diberikan solusi jalan yang terbaik untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli sebagai dasar untuk balik nama/ peralihan hak di Pengadilan Negeri Ungaran;
8. Bahwa PENGGUGAT telah berupaya mencari TERGUGAT serta menanyakan perangkat desa setempat, ternyata benar TERGUGAT dahulunya bertempat tinggal di Griya Mustika Jati B 47 Ngrawen, Kel/desa Bawen, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, namun sekarang ini sudah tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya yang pasti masih berada di wilayah Republik Indonesia;
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka PENGGUGAT memohon
Halaman 3 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr

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

kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk diberikan hak/ izin kepada PENGGUGAT untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah beserta bangunan seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana dalam sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama MANGKU BUDIONO tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT;

Berdasarkan dalil/ alasan-alasan tersebut diatas maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
1. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini.
2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan yang dikeluarkan dari Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti) pada tanggal 24 Januari 2023 mengenai pelunasan Jual Beli tanah beserta bangunan yang terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama MANGKU BUDIONO dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Bp. H. Ahmad Kustadi
 - Sebelah Timur : Jalan
 - Sebelah Selatan : Bp. Sumali
 - Sebelah Barat : Bp. Ismu Ari
3. Menyatakan menurut hukum PENGGUGAT diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama MANGKU BUDIONO tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.
4. Membebaskan biaya perkara menurut hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran dalam perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Turut Tergugat menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya,

Halaman 4 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr

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

meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 24 Oktober 23 tanggal 23 November 2023 dan tanggal 21 Desember 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk R. Anggara Kurniawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ungaran, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

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

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa penyebutan pihak dalam gugatan terhadap Turut Tergugat sebagai Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang adalah tidak ada dasar hukumnya/ aturan yang dipakai hanya asal saja tidak sesuai dengan nomenklatur yang seharusnya oleh Penggugat, dimana kepanjangan Kementerian ATR/BPN di tingkat Kabupaten/ Kota telah diatur sebagaimana Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020;

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 dasar hukum tingkat kabupaten/kota diatur dalam Pasal 8

Ayat (1) Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/ Kota.

Halaman 5 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (2) Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap Kabupaten/ Kota.

Bahwa penyebutan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang oleh Penggugat tidak mempunyai dasar hukum/ legal standing, yang benar adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, oleh karena sebutan subyek Turut Tergugat tidak sesuai dengan nomenklatur, sehingga jelas tidak mempunyai dasar hukum sehingga patut dinyatakan gugatan kabur atas sebutan siapa yang menjadi Turut Tergugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terhadap penyebutan Turut Tergugat Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang yang tidak ada legal standingnya yang seharusnya disebut Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020, maka gugatan patut dinyatakan kabur dan harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat sampaikan dalam Eksepsi mohon untuk dipakai kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
3. Bahwa yang menjadi obyek perkara adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Lemahireng tercatat atas nama Mangku Budiono seluas $\pm 60 \text{ m}^2$ yang akan berakhir haknya pada tanggal 31 Juli 2026, terbit berdasarkan Pemisahan dari Hak Guna Bangunan No. 1 (sebagian) pada tanggal 04 Juli 1998 terletak di Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang;
4. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 100/Lemahireng tercatat atas nama Mangku Budiono yang terletak di Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang;
5. Bahwa obyek perkara telah dilekati hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan, maka peralihan hak atas tanah perlu dicatatkan dan dibuatkan akta baik dihadapan PPAT/ PPATS sebagai bukti pengalihan hak atas tanah dan mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di kantor pertanahan setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Halaman 6 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr

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

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian untuk dapat dicatatkan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dari Tergugat kepada Penggugat terlebih dahulu dibuatkan akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT/PPATS wilayah kerja di Kabupaten Semarang.

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 123/Pdt.G/2023/PN.Unr untuk memutus :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya.

Dalam pokok perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkaraini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik tanggal 13 Februari 2024 dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik tanggal 20 Februari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3322112508700002 atas Nama RIBUT selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3322114501690003 atas Nama MARKAMAH selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kartu Kleuarga Nomor 3322113008086024 atas nama kepala keluarga RIBUT selanjutnya diberi tanda P-3;

Halaman 7 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Kutipan Akta Nikah Nomor 49/39/V/1996 atas nama RIBUT yang dikeluarkan KUA Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang Nomor 140 tanggal 20 Maret 1997 yang dibuat oleh Ny. JANNY DHEWAJANTI ARDIAN, SH selaku Notaris di Ungaran selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 262/SKMHT III/B/1997 tanggal 20 Maret 1997 yang dibuat oleh Ny. JANNY DHEWAJANTI ARDIAN, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ungaran selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 261/Jb III/B/1997 tanggal 20 Maret 1997 yang dibuat oleh Ny. JANNY DHEWAJANTI ARDIAN, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ungaran selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Kwitansi Jual Beli tanggal 17 Juli 2002 atas nama RIBUT selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan Koperasi Karyawan APACINTI PELITA SEJAHTERA (KOPKAR APACINTI tanggal 24 Maret 2023 yang dibuat oleh Rakiyo Wibowo selaku pengelola koperasi selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2023 dengan NOP: 33.22.110.006.011.0177.0 atas nama RIBUT selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Pembayaran PBB tahun 2023 atas nama RIBUT bukti P-11;
12. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100/ Lemahireng tercatat atas Nama MANGKU BUDIONO selanjutnya diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti P-1 sampai dengan bukti P-12 dicocokkan dengan aslinya, ternyata hasilnya sesuai dan cocok dengan aslinya, dan telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Purnomo Hadi**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena Penggugat adalah pembeli rumah milik Tergugat selaku manager APACINTI;

Halaman 8 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di PT Apaciniti;
- Bahwa rumah yang dibeli Penggugat terletak di di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi), dengan Alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono;
- Bahwa saksi tahu letak obyek sengketa dan batas-batasnya yaitu :
 - Sebelah Utara : Bp. H. Ahmad Kustadi .
 - Sebelah Timur : Jalan Perumahan.
 - Sebelah Selatan : Bp. Sumali
 - Sebelah Barat : Bp. Ismu Ari
- Bahwa Penggugat membeli obyek sengketa tersebut dengan harga Rp.4.500.000.- (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunar harga pembelian tersebut melalui Koperasi Karyawan APACINTI PELITA SEJAHTERA;
- Bahwa saat jual beli antara Penggugat dan Tergugat belum dibuatkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT;
- Bahwa rumah tersebut milik APACINTI PELITA SEJAHTERA, dan diatas namakan Tergugat selaku Manager;
- Bahwa sertipikat obyek sengketa saat ini masih atas nama Tergugat;
- Bahwa obyek sengketa boleh dijual belikan dan PT Apacinti tidak keberatan;
- Bahwa saat ini Penggugat kesulitan untuk mengajukan proses balik nama sertipikat tersebut;
- Bahwa rumah obyek sengketa saat ini dihuni oleh Penggugat dan keluarga sejak tahun 2020;
- Bahwa tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia;

2. Saksi **Mustofa**.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena teman Penggugat;
- Bahwa Penggugat adalah pembeli rumah milik Tergugat selaku manager APACINTI;
- Bahwa rumah yang dibeli Penggugat terletak di di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2

Halaman 9 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Enam Puluh Meter Persegi), dengan Alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono;

- Bahwa saksi tahu letak obyek sengketa dan batas-batasnya yaitu :
 - Sebelah Utara : Bp. H. Ahmad Kustadi .
 - Sebelah Timur : Jalan Perumahan.
 - Sebelah Selatan : Bp. Sumali
 - Sebelah Barat : Bp. Ismu Ari
- Bahwa Penggugat membeli obyek sengketa tersebut dengan harga Rp.4.500.000.- (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas harga pembelian tersebut melalui Koperasi Karyawan APACINTI PELITA SEJAHTERA;
- Bahwa saat jual beli antara Penggugat dan Tergugat belum dibuatkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT;
- Bahwa rumah tersebut milik APACINTI PELITA SEJAHTERA, dan di atasnamakan Tergugat selaku Manager;
- Bahwa sertipikat obyek sengketa saat ini masih atas nama Tergugat;
- Bahwa obyek sengketa boleh dijual belikan dan PT Apacinti tidak keberatan;
- Bahwa saat ini Penggugat kesulitan untuk mengajukan proses balik nama sertipikat tersebut;
- Bahwa rumah obyek sengketa saat ini dihuni oleh Penggugat dan keluarga sejak tahun 2020;
- Bahwa tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100/ Lemahireng tercatat atas Nama MANGKU BUDIONO selanjutnya diberi tanda T.T.1;'

Menimbang, bahwa fotokopi bukti T.T.1; dicocokkan dengan aslinya, ternyata hasilnya sesuai dan cocok dengan aslinya, dan telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas perihal obyek sengketa, sesuai dengan ketentuan Pasal 153 HIR dan dalam rangka melaksanakan SEMA Nomor 7

Halaman 10 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr

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

tahun 2001 maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*) di lokasi obyek sengketa, sebagaimana tersebut dalam berita acara Pemeriksaan Setempat tanggal 15 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 25 Maret 2024 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tersebut, turu Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi eksepsi, dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi dari Turut Tergugat tersebut pada pokoknya adalah mengenai

1. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa penyebutan pihak dalam gugatan terhadap Turut Tergugat sebagai Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang adalah tidak ada dasar hukumnya/ aturan yang dipakai hanya asal saja tidak sesuai dengan nomenklatur yang seharusnya oleh Penggugat, dimana kepanjangan Kementerian ATR/BPN di tingkat Kabupaten/ Kota telah diatur sebagaimana Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020;

Halaman 11 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyebutan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang oleh Penggugat tidak mempunyai dasar hukum/ legal standing, yang benar adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, oleh karena sebutan subyek Turut Tergugat tidak sesuai dengan nomenklatur, sehingga jelas tidak mempunyai dasar hukum sehingga patut dinyatakan gugatan kabur atas sebutan siapa yang menjadi Turut Tergugat maka gugatan patut dinyatakan kabur dan harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dikutip dari bukunya Yahya Harahap, S.H Tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan, penerbit sinar grafika halaman 51 Tentang Formulasi Surat Gugatan, yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (formulation) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil yaitu : ditujukan (dialamatkan) kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan Kompetensi Relatif, diberi tanggal, ditandatangani penggugat atau kuasa dan adanya identitas para pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bentuk surat gugatan penggugat telah jelas, lengkap dan terperinci karena telah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya surat gugatan, disamping itu pula dalam relas panggilan tanggal 24 Oktober 2024, tanggal 21 Desember 2023 dan telah di terima oleh Turut Tergugat serta pada saat persidangan dan mediasi turut Tergugat hadir dan memberikan jawaban setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi para Terguga telah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan, sehingga eksepsi Turut Tergugat, tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai .

1. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2002 antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah terjadi kesepakatan Jual Beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi), dengan Alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono, dengan
Halaman 12 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas-batas: Sebelah Utara : Bp. H. Ahmad Kustadi ; Sebelah Timur: Jalan; Sebelah Selatan : Bp. Sumali dan Sebelah Barat: Bp. Ismu Ari dengan harga seluruhnya sebesar Rp 4.500.000, (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

2. Bahwa nama alas hak yang tertera di Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono dahulu pada tanggal 20 Maret 1997 di pinjam nama oleh **Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti)** untuk akad kredit;
3. Bahwa setelah dikeluarkannya surat Keterangan dari **Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti)** mengenai pelunasan Jual Beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** selesai dan beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut **PENGGUGAT** tidak langsung dipindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama **TERGUGAT** sebagaimana dalam alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 ke nama **PENGGUGAT** di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang,
4. Bahwa Penggugat setelah beberapa waktu menunggu Tergugat memproses balik nama sertifikat 1 (satu) bidang tanah tersebut namun ternyata Tergugat tidak ada memprosesnya sehingga sertifikat 1 (satu) bidang tanah tersebut masih atas nama Tergugat sehingga Tergugat tidak bisa melakukan proses balik nama terhadap sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa pada saat persidangan Turut Tergugat pada saat pembuktian tidak pernah hadir namun hanya memberikan jawabannya melalui ecort,

Menimbang bahwa turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa yang menjadi obyek perkara adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 100/Lemahireng tercatat atas nama Mangku Budiono seluas $\pm 60 \text{ m}^2$ yang akan berakhir haknya pada tanggal 31 Juli 2026, terbit berdasarkan Pemisahan dari Hak Guna Bangunan No. 1 (sebagian) pada tanggal 04 Juli 1998 terletak di Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang;
2. Bahwa terhadap obyek sengketa yang terletak di Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang telah dilekati hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan, maka peralihan hak atas tanah perlu dicatatkan dan dibuatkan akta baik dihadapan PPAT/ PPATS sebagai bukti pengalihan hak atas tanah dan

Halaman 13 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr

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

mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di kantor pertanahan setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya telah dibantah oleh para Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan "barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah:

1. Apakah benar telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama MANGKU BUDIONO dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat?
2. Apakah Tergugat sudah melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama MANGKU BUDIONO?

Menimbang, bahwa ternyata dalil gugatan Penggugat dibantah oleh turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 R.Bg. penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya yang dibantah itu;

Menimbang, bahwa apabila seseorang *in casu* Penggugat bermaksud hendak membuktikan suatu peristiwa atau hak tertentu, maka ia dapat mengajukan tentang adanya peristiwa atau hak tersebut dihadapan Majelis Hakim di dalam persidangan agar secara langsung Majelis hakim dapat melihat sendiri tentang

Halaman 14 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr

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

adanya peristiwa atau hak tersebut, akan tetapi bilamana para penggugat tersebut tidak dapat secara langsung mengajukan tentang adanya peristiwa atau hak tersebut dihadapan Majelis Hakim di depan persidangan, maka para Penggugat dapat membuktikan tentang adanya peristiwa atau hak tadi dengan mempergunakan alat-alat bukti yang telah ditentukan oleh undang-undang, dilain pihak maka pihak Turut tergugat pun dapat mengajukan bukti sangkalan untuk melemahkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 164 HIR atau Pasal 284 R.Bg. dan Pasal 1866 KUHPerdara, alat bukti dalam acara perdata adalah:

1. Bukti Tulisan;
2. Bukti Saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, para Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti tertulis bertanda P-1 sampai dengan P-12, Penggugat mengajukan (dua) orang saksi, yaitu Saksi **Purnomo Hadi** dan **Mustofa**. yang masing-masing memberikan keterangan dibawah janji menurut agamanya yang dinilai cakap memberi kesaksian dan telah memberikan keterangan dimuka persidangan dibawah sumpah (Pasal 1909 dan 1911 KUHPerdara) maka terhadap keterangan para saksi telah sah sebagai alat bukti

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis bertanda T.T.1, namun tidak menghadirkan saksi

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim hanya akan membuktikan dalil yang disangkal saja, sedangkan dalil yang telah diakui merupakan bukti sempurna yang kebenarannya tidak perlu dibuktikan;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh turut Tergugat ke Persidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan surat-surat

Halaman 15 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Nomor 48 Tahun 2009 yakni Hakim Wajib Menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 berupa Foto kopy KTP atas nama Ribut bahwa terhadap bukti surat tersebut bersesuaian dengan keterangan para saksi bahwa benar Penggugat tinggal dan berdomisil di Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 118 HIR ayat (3) dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui, maka gugatan di ajukan di Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat sehingga sudah benar dan tepat jika gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Ungaran

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebuah rumah atas nama Mangku Budiono, yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono (**selanjutnya disebut sebagai obyek perkara a qou**) yang belum ada penyelesaian surat-menyuratnya yang dibeli Penggugat dari Tergugat melalui koperasi Karyawan Apacinti Pelita Sejahtera tanggal 17 Juli 2002 sebesar. Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 dan P-9 bahwa benar Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono, serta keterangan Saksi **Purnomo Hadi** dan **Mustofa** yang menyatakan Penggugat membeli SHGB Nomor 100 atas nama Mangku Budiono seharga Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 16 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-10 dan P-11 yang berupa pelunasan pembayaran PBB adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut bahwa Penggugat telah membayarkan PBB kepada negara terhadap obyek sengketa perkara Aquo

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100 atas nama Mangku Budiono, Surat Ukur No.2377/1988, tanggal 14 April 1998, sebagaimana bukti P-12 dan bersesuaian dengan bukti dari Turut Tergugat yaitu, bukti T.T-1 berupa Buku Tanah Hak Hak Guna Bangunan Nomor 100 Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Semarang,

Menimbang, bahwa bukti P-12 dan T.T1 berupa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100 yang merupakan alas hak kepemilikan dalam obyek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi **Purnomo Hadi** dan **Mustofa** di persidangan juga terungkap bahwa tanah dan bangunan di atasnya *in cassu* tersebut saat ini secara *de facto* adalah telah dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan gugatan ini diajukan, tidak ada pihak lain yang termasuk pula Tergugat yang protes atau keberatan atas klaim penguasaan tanah *in cassu* tersebut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-12 dan T.T1 adalah bukti otentik yang dibuat pejabat umum yang berwenang untuk itu;

Menimbang, bahwa bukti P-12 dan T.T1 adalah akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi "suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat";

Menimbang, bahwa pada setiap akta otentik terdapat 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijsracht*), ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam bahasa latin "*acta publics probant sese ipsa*". Apabila suatu akta

Halaman 17 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik;

2. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewuskracht*), bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu;
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiels bewwijskracht*) bahwa isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria menyebutkan:

Pasal 16 ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik;
- b. hak guna-usaha;
- c. hak guna-bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut-hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 Jo pasal 2 dan pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 Jo. Pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960 mensyaratkan bahwa pemberian

Halaman 18 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah sebagaimana dimaksud harus melalui Penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara dalam hal ini Menteri yang bertanggung jawab dibidang Agraria dan Menteri dimaksud dapat melimpahkan kewenangan pemberian hak atas tanah dimaksud kepada Kepala Kantor Pertanahan dan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 19 UU no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria menyebutkan bahwa

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 menyebutkan
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian Surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut Hakim berpendapat bukti P-12 dan T.T1 tersebut merupakan akte otentik berupa kepemilikan sebidang tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau bukti yang dapat menerangkan bahwa Penggugat telah mendapatkan hak dari Negara terhadap objek sengketa dalam perkara Aquo

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-12 dan T.T1 tersebut bersesuaian dengan bukti P-8 dan P-9 serta keterangan para saksi yang pada pokoknya menerangkan telah terjadi jual beli tanah perkara Aquo namun belum dilakukan proses balik nama, dan keberadaan Tergugat tidak diketahui, sehingga Majelis hakim berpendapat telah terjadi jual beli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100 atas nama Mangku Budiono namun belum dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keberadaan obyek sengketa yang didalilkan oleh pihak para Penggugat;

Halaman 19 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk mengetahui secara jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa, serta untuk menghindari obyek sengketa tidak jelas sehingga akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan, maka hari Jumat tanggal 15 Maret 2024 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat dimana obyek sengketa berada yaitu di Lemah Ireng, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah;

Menimbang, bahwa sekalipun secara yuridis formil pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai kekuatan pemeriksaan setempat dapat dijadikan keterangan bagi Hakim, dan untuk itu pemeriksaan setempat menurut Majelis Hakim adalah fakta yang ditemukan dipersidangan, dan mempunyai kekuatan mengikat untuk diperimbangkan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada saat pelaksanaan pemeriksaan setempat dimana obyek sengketa tersebut berada, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Penggugat Prinsipal,

Menimbang, bahwa benar obyek sengketa saat ini berupa tanah dan bangunan di atasnya telah ditempati oleh Penggugat sejak tahun 2020 dengan cara Jual Beli namun Tergugat belum melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 100 atas nama Mangku Budiono

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas majelis berpendapat **bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas obyek perkara a quo**;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-2, P-4, P-5, P-6 dan P-7 tidak ada relevansinya dengan pokok perkara sehingga bukti surat tersebut dikesampingkan

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut, selanjutnya majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari Kuasa Penggugat, dengan kewenangan yang ada pada majelis Hakim secara *ambtsalve* untuk merubah atau memperbaiki materi petitum Kuasa Penggugat dengan tetap mengacu kepada posita gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama gugatan Kuasa Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya,

Halaman 20 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena petitum tersebut berhubungan erat dan bergantung dengan petitum-petitum lainnya maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya

Menimbang, bahwa petitum ke 2 yang pada pokoknya menyatakan alat bukti yang diajukan PENGGUGAT sah dan berharga menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat berupa, P-1 sd P-12 telah dibubuhi meterai yang cukup telah diterima sebagai bukti di persidangan kecuali terhadap bukti P-2, P-4, P-5, P-6 dan P-7 tidak ada relevansinya dengan pokok perkara maka terhadap petitum ke 2 patut untuk di tolak

Menimbang, bahwa petitum ke 3 yang pada pokoknya menyatakan Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan yang dikeluarkan dari Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti) pada tanggal 24 Januari 2023 mengenai pelunasan Jual Beli tanah beserta bangunan yang terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama MANGKU BUDIONO dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Bp. H. Ahmad Kustadi
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Bp. Sumali
- Sebelah Barat : Bp. Ismu Ari

Menimbang, bahwa **karna telah terbukti Jual beli** terhadap obyek perkara a *qou* yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim akan langsung memakai pertimbangan tersebut tanpa menguraikannya kembali sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum **ketiga** Patut Untuk Dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yang pada pokoknya Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono tersebut menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas karena tidak secara keseluruhan petitum yang dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian dimana Tergugat ada di pihak yang kalah, maka sesuai **Petitum ke lima** bahwa
Halaman 21 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, HIR/Hukum Acara Perdata, B.W./KUHPerdara, serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan yang dikeluarkan dari Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti) pada tanggal 24 Januari 2023 mengenai pelunasan Jual Beli tanah beserta bangunan yang terletak di Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 atas nama Mangku Budiono dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Bp. H. Ahmad Kustadi
 - Sebelah Timur : Jalan
 - Sebelah Selatan : Bp. Sumali
 - Sebelah Barat : Bp. Ismu Ari
3. Menyatakan memberikan ijin kepada Penggugat untuk membalik nama atau peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100 yang semula atas nama Mangku Budiono tersebut menjadi atas nama **Ribut** (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang (Turut Tergugat);
4. Menolak Gugatan untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.485.000,00; (satu juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, pada hari Kamis tanggal 4 April 2024 oleh kami, Dr. Nur Kholis, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Reza Adhian Marga, S.H., M.H. dan Raden Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,

Halaman 22 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr

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

putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 18 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Soeroso Windoe S, S.H., M.H, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Reza Adhian Marga, S.H., M.H.

Dr. Nur Kholis, S.H., M.H,

Raden Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Soeroso Windoe S, S.H., M.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3. Pendaftaran.....	:	Rp 30.000,00;
4. ATK	:	Rp 75.000,00;
5. PNBP	:	Rp 40.000,00;
6. Panggilan+PNBP.....	:	Rp 70.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1250.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.485.000,00;</u>

(satu juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Halaman 23 dari 23 halaman Putusan Nomor 123/Pdt.G/2023/PN Unr