



**PUTUSAN**  
**Nomor 124 /Pdt.G/2023/PN Unr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MUHO FIR**, NIK : 3322110308750002, Lahir di Cilacap, tanggal 03 Agustus 1975, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Perum AIC RT 005 RW 009 Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Fajar Wicaksono, S.H., Advokat / Pengacara, Konsultan Hukum, yang berkantor pada Kantor Hukum Adi Wicaksono, S.H., & Associates, alamat Jalan Mas Suharto Nomor 42 RT 47 RW 11 Tegal Panggung, Danurejan, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2023, sebagai Penggugat;

**Lawan:**

**EDY FAJAR CAHYONO**, Karyawan PT Apac Inti Corpora, alamat dahulu di Harjosari RT 002 RW 007, Kel/Desa Harjosari, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, sekarang tidak diketahui alamatnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai Tergugat;

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN SEMARANG**, Yang berkedudukan Jl. Gatot Subroto No. 18 Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Nanang Suwasono, S.E., M.M., dkk., kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2023, sebagai Turut Tergugat;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Oktober, yang diterima dan didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 23 Oktober 2023, dalam Register Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2002 antara PENGUGAT 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. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara: Ibu Ayu
  - Sebelah Timur : Bp. Nur Sholeh
  - Sebelah Selatan : Jalan
  - Sebelah Barat: Rumah milik Muhofir, HGB No. 162
2. Bahwa kesepakatan Jual Beli antara PENGUGAT 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. 163 tersebut;
3. Bahwa untuk selanjutnya setelah pelunasan TERGUGAT menyerahkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163 sebagaimana disebutkan diatas kepada PENGUGAT 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 17 Juli 2019;
4. Bahwa nama alas hak yang tertera di Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO dahulu pada tanggal 20 Maret 1997 di

*Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjam 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. 163 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. 163 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. 163 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. 163 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 Harjosari Rt/Rw: 002/007, Kel/Desa Harjosari, 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 kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk diberikan hak/ izin kepada

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO 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.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan yang dikeluarkan dari Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti) pada tanggal 17 Juli 2019 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. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara: Ibu Ayu
  - Sebelah Timur: Bp. Nur Sholeh
  - Sebelah Selatan: Jalan
  - Sebelah Barat: Rumah milik Muhofir, HGB No. 162
4. Menyatakan menurut hukum PENGGUGAT diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.
5. Membebankan 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 sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat hadir diwakili oleh kuasanya masing-masing, sedangkan Tergugat

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak hadir atau mengirimkan wakilnya yang sah meskipun berdasarkan Relaas Panggilan Kepada Tergugat Nomor. 124/Pdt.G/2023/PN Unr., tanggal 26 Oktober 2023, tanggal 29 November 2023 dan tanggal 5 Desember 2023 dan panggilan umum melalui koran tanggal 5 Januari 2024, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak ternyata tidak hadirnya tersebut bukan disebabkan oleh adanya alasan yang sah;

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 Sdr. Raden Anggara Kurniawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ungaran sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

#### Gugatan Kabur (*Obscur 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.*

*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

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tidak 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 berdasarkan dalil Penggugat dalam Posita nomor 1, 2, 3, dan 4 yang menjadi obyek perkara adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 163/Lemahireng tercatat atas nama Edy Fajar Cahyono seluas  $\pm 163$  m2 tidak mempedomani pada peraturan perundang-undangan dimana setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuatkan akta 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:  
(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 karena untuk dapat dicatatkan peralihan hak atas tanahnya karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dari Tergugat kepada Penggugat terlebih dahulu wajib dibuatkan akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT/PPATS wilayah kerja di Kabupaten Semarang.

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 124/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 terhadap jawaban yang dikemukakan oleh Kuasa Turut Tergugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 20 Februari 2024;

Menimbang, bahwa terhadap replik Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan duplik pada tanggal 27 Februari 2024;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat berupa ;

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3322110308750002 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang, tertanggal 27 April 2019 atas Nama Muhofir, diberi tanda P.1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3322114404760004 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang, tertanggal 27 April 2019 atas Nama Minik Anjani, diberi tanda P.2;
3. Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Muhofir, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang, tertanggal 06 April 2010, diberi tanda P.3;
4. Foto copy Kutipan Akta Nikah Nomor 552/79/VII/2002, yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang tertanggal 16 Juli 2002, atas nama Muhofir dengan Minik Anjani, diberi tanda P.4;
5. Foto copy Akta Pengakuan Hutang Nomor 270 tanggal 20 Maret 1997 yang dibuat oleh Ny. Janny Dhewajanti Ardian, S.H. selaku Notaris di Ungaran, diberi tanda P.5;
6. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

350/SKMHT/III/B/1997, tanggal 20 Maret 1997 yang dibuat oleh Ny. Janny Dhewajanti Ardian, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ungaran, diberi tanda P.6;

7. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 349/Jb III/B/1997 tanggal 20 Maret 1997 yang dibuat oleh Ny. Janny Dhewajanti Ardian, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ungaran, diberi tanda P.7;
8. Foto copy Asli Kwitansi Jual Beli tertanggal 17 Juli 2002 atas nama Muhofir, diberi tanda P.8;
9. Foto copy Surat Keterangan Koperasi Karyawan Apacinti Pelita Sejahtera (Kopkar APACINTI tanggal 17 Juli 2019 yang dibuat oleh Rakiyo Wibowo selaku pengelola koperasi, diberi tanda P.9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 dengan NOP: 33.22.110.006.011.0077.0 atas nama Muhofir, diberi tanda P.10;
11. Foto copy Notifikasi Pembayaran PBB tahun 2022 atas nama Muhofir, diberi tanda P.11;
12. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163/ Lemahireng tercatat atas Nama Edy Fajar Cahyono, diberi tanda P.12;

Setelah isi fotokopi Bukti P.1 sampai dengan Bukti P.12 dicocokkan dengan aslinya, ternyata hasilnya sesuai dan cocok dengan aslinya. Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, untuk memperkuat gugatannya Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) saksi sebagai berikut:

1. Saksi Purnomo Hadi, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa Penggugat memiliki rumah di Perumahan AIC (Perumahan Apacinti Corpora) yang berada di Lemahireng yang ditempati akan balik nama sertifikatnya namun Tergugat sebagai pemegang hak sebelumnya tidak dapat ditemukan keberadaannya;

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah Penggugat di Perumahan AIC (Perumahan Apac Inti Corpora) yang terletak di Lemahireng, Bawen, Kabupaten Semarang dengan luas 60 meter persegi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas rumah Penggugat namun saksi mengetahui lokasi rumah Penggugat. Posisi depan rumahnya adalah jalan;
- Bahwa Sertifikat rumah Penggugat masih SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan);
- Bahwa Penggugat bersama dengan istri dan anak-anaknya yang menempati rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli rumah di perumahan AIC dengan cara kredit lewat koperasi. Karena dulu akad kreditnya atas nama Tergugat yang merupakan manager di Apac Inti;
- Bahwa Penggugat sudah melunasi kredit rumahnya di perumahan AIC dan Penggugat ingin melakukan balik nama atas rumahnya tersebut namun terkendala dengan Tergugat yang tidak bisa ditemukan keberadaannya;
- Bahwa proses jual beli perumahan AIC dari Tergugat ke Penggugat adalah Penggugat sebagai karyawan dari Perusahaan Apac Inti ingin memiliki rumah dan melakukan persetujuan pembelian unit di perumahan AIC dengan kantor, kemudian pembayarannya secara kredit dengan potong gaji lewat koperasi juga;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat harga belinya dulu sekitar Rp4.500.000,00 pada tahun 1996;
- Bahwa Penggugat sudah melunasi kredit rumahnya tahun 2017 dan Saksi mengetahui karena ada surat pelunasannya;
- Bahwa Sertifikat rumah yang dibeli oleh Penggugat atas nama Tergugat karena Tergugat sebagai manager di Perusahaan Apac Inti;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sertifikat rumah yang dibeli oleh Penggugat diatasnamakan manager bukan atas nama koperasi karena pada saat itu belum bisa jika diatasnamakan koperasi jadi dari pihak koperasi saat itu memutuskan semua manager untuk akad kredit sehingga sertifikat-sertifikat perumahan di AIC kebanyakan atas nama manager saat itu. Karena manager-manager sudah banyak yang pensiun dan kembali ke daerahnya masing-masing maka banyak alamat dari manager-manager ini yang tidak diketahui;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi Mustofa Arifin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah diminta tolong oleh Penggugat untuk mencari rumah atau alamat dari Tergugat tetapi tidak ketemu;
- Bahwa Tergugat dulu karyawan di Perusahaan Apac Inti namun sudah pensiun dan sudah kembali ke daerahnya masing-masing;
- Bahwa Penggugat mencari Tergugat untuk proses balik nama sertifikat rumah yang dibeli oleh Penggugat yang masih atas nama Tergugat;
- Bahwa rumah Penggugat di Perumahan AIC (Perumahan Apac Inti Corpora) yang terletak di Lemahireng, Bawen, Kabupaten Semarang dengan luas 60 meter persegi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas rumah Penggugat namun saksi mengetahui lokasi rumah Penggugat;
- Bahwa Sertifikat rumah Penggugat masih SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan);
- Bahwa sampai saat ini rumah yang ditempati oleh Penggugat tidak bermasalah, hanya untuk balik nama saja belum bisa karena Tergugat tidak diketemukan alamatnya;
- Bahwa Penggugat sudah melunasi kredit rumahnya karena sudah ada surat keterangan pelunasan dari Koperasi Apac Inti;

Menimbang, bahwa untuk mendukung bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 163/Lemahireng seluas kurang lebih 60 meter per segi terakhir tercatat atas nama Edy Fajar Cahyono terletak di Desa Lemahireng Kecamatan Bawen Kabupaten Semarang, diberi tanda TT-1;

Fotokopi Bukti TT.1 telah 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 selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 1 April 2024 dan Kuasa Turut mengajukan kesimpulan tertanggal 28 Maret 2024;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping mendengarkan keterangan saksi-saksi, mempelajari dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan para pihak berperkara, Majelis Hakim pada tanggal 22 Maret 2024 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*) terhadap tanah obyek sengketa dan memperoleh fakta-fakta yuridis sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

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 HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa eksepsi hanya ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara dengan tujuan agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut teori hukum, suatu eksepsi (tangkisan) dikenal 2 (dua) macam yakni eksepsi prosesual dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata, eksepsi terbatas mengenai kewenangan mengadili sebagaimana diuraikan dalam pasal 133 HIR dan pasal 134 HIR, jika eksepsi diluar ketentuan tersebut maka berdasarkan pasal 136 HIR, akan dipertimbangkan dan diputus dalam putusan akhir bersama-sama pokok perkara, dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat yang mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) dengan alasan penyebutan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang oleh Penggugat tidak

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat dalam repliknya menanggapi sebagai berikut:

Bahwa mengenai penyebutan pihak Turut Tergugat sebagai Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang tidak mempunyai dasar hukum dan yang benar adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, disini Penggugat hanya menyampaikan berdasarkan istilah yang sering disebutkan dalam Gugatan yang melibatkan Turut Tergugat sebagai Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan pada intinya Penggugat hanya bermaksud meminta supaya bisa dilakukan peralihan hak atas tanah (balik nama) ke atas nama Penggugat sebagaimana yang telah disampaikan dalam Gugatan sebelumnya yang mana Tergugat tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam penyebutan pihak yang merupakan Badan atau Kantor instansi pemerintah dalam suatu gugatan, tidak semua Penggugat secara tepat dan benar menuliskan nomenklatur, akan tetapi dengan telah hadirnya Turut Tergugat di persidangan dan kemudian memberikan jawaban, Duplik dan Kesimpulan atas gugatan Penggugat maka Majelis Hakim menganggap Turut Tergugat secara tersirat telah mengakui bahwa yang dimaksud Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat adalah benar instansinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

*Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan:

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. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara: Ibu Ayu
  - Sebelah Timur : Bp. Nur Sholeh
  - Sebelah Selatan : Jalan
  - Sebelah Barat: Rumah milik Muhofir, HGB No. 162
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. 163 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 17 Juli 2019;
4. Bahwa nama alas hak yang tertera di Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO dahulu pada tanggal 20 Maret 1997 di pinjam 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. 163 atas nama

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





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. 163 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. 163 ke nama PENGGUGAT di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang, karena ketidak tahuan dan kelalaian oleh PENGGUGAT dalam hal Jual Beli;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat menyangkalnya dengan mendalilkan:

- 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 :  
*(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;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Turut Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 BW, adalah kewajiban hukum bagi Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menguatkan dalil gugatannya berdasarkan alat bukti yang sah menurut ketentuan Pasal 164 HIR, sebaliknya Turut Tergugat berhak pula untuk kemudian mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.12 tersebut diatas dan 2 (dua) orang saksi yaitu atas nama Purnomo Hadi dan Mustofa Arifin;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda TT-1;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat dan jawaban Turut Tergugat, Majelis berpendapat bahwa Turut Tergugat pada dasarnya tidak menyangkal dan mengakui dalil-dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat hanya mendalilkan bahwa oleh karena 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, hal senada yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini yaitu tidak dapatnya Penggugat untuk membalik nama obyek perkara menjadi ke atas nama Penggugat karena ketiadaan Tergugat sehingga atas pembelian obyek perkara dari Tergugat ke Penggugat belum bisa dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa Pengakuan dalam HIR diatur dalam Pasal 174, Pasal 175 dan Pasal 176. Apabila melihat ketentuan Pasal 164 HIR, maka jelas pengakuan menurut undang-undang merupakan salah satu alat bukti dalam proses penyelesaian perkara perdata. Berdasarkan Pasal 1926 KUHPperdata, pengakuan dapat dilakukan baik langsung oleh orang yang bersangkutan maupun oleh orang lain yang diberi kuasa khusus untuk itu, baik secara lisan maupun tulisan. Pengakuan yang dilakukan didepan sidang tidak dapat ditarik kembali kecuali apabila ia dapat membuktikan bahwa pengakuannya adalah akibat dari kekhilafan tentang fakta-fakta. Menurut Pasal 174 HIR, pengakuan yang dilakukan di depan sidang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1735 K/Sip/1976, tanggal 15 Februari 1978, yang menyebutkan bahwa "*Pengakuan Tergugat terhadap gugatan yang ditujukan kepadanya merupakan bukti yang sempurna*";

*Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah diakui oleh Turut Tergugat maka Majelis tidak akan mempertimbangkan petitum poin 1 sampai dengan poin 3 dan mengabulkan petitum tersebut dan Majelis hanya akan mempertimbangkan petitum poin 4 tentang hak/ijin Penggugat untuk membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ada tata cara atau mekanisme tersendiri yang harus dilalui untuk peralihan hak atas tanah, akan tetapi mengingat EDY FAJAR CAHYONO selaku penjual tidak diketahui tempat tinggalnya maka tidak memungkinkan untuk dapat dibuatkan Akta PPAT atas jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Gustav Radbruch, hukum yang baik harus mengandung 3 (tiga) substansi yaitu keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimunya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya maka fungsi utama dari hukum pada akhirnya menegakkan keadilan. Keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya. Demikian sentral dan dominan kedudukan dan peranan dari nilai keadilan bagi hukum, sehingga Gustav Radbruch menyatakan "*rechct ist wille zur gerechtigkeit*" (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan).

Menimbang, bahwa terkait dengan hubungan dari ketiga nilai dasar hukum yang telah disebutkan di atas, diantara mereka dapat terjadi ketegangan satu sama lain. Ketegangan itu bisa dimengerti oleh karena ketiga-tiganya berisi tuntutan yang berlainan yang satu sama lain mengandung potensi untuk bertentangan. Apabila diambil sebagai contoh kepastian hukum maka sebagai nilai ia segera menggeser nilai-nilai keadilan dan kegunaan ke samping. Menurut Radbruch, jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, kita harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai keadilan lebih utama daripada nilai kemanfaatan dan nilai

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum dan menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan teori Gustav Radbruch tersebut diatas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 49 dan Pasal 50 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa apabila ada ketegangan diantara kepastian, kemanfaatan dan keadilan maka keadilan lah yang menjadi prioritas, maka terhadap ketiadaan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT sebagai syarat untuk dapatnya diterbitkan peralihan hak atas tanah obyek perkara dari Tergugat (EDY FAJAR CAHYONO) kepada Penggugat patut untuk dikesampingkan dan digantikan dengan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum ke empat Penggugat berdasar hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi seperlunya;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam pasal 181 ayat (1) HIR, yang menyatakan bahwa *"Barang siapa yang dikalahkan dengan putusan Hakim, dihukum pula untuk membayar ongkos perkara"*, maka oleh karena pokok gugatan Penggugat telah dikabulkan dan Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menang dan Tergugat adalah pihak yang kalah, untuk itu Tergugat dihukum untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Turut Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan yang dikeluarkan dari Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera (Kopkar Apacinti) pada tanggal 17 Juli 2019 mengenai pelunasan Jual Beli tanah beserta bangunan yang terletak di

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel/Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen, Kab. Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 60 M2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara : Ibu Ayu
  - o Sebelah Timur : Bp. Nur Sholeh
  - o Sebelah Selatan : Jalan
  - o Sebelah Barat : Rumah milik Muhofir, HGB No. 162
4. Menyatakan menurut hukum PENGGUGAT diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 163 atas nama EDY FAJAR CAHYONO tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.264.000,00 (dua juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, pada hari Rabu, tanggal 17 April 2024, oleh kami, Sayuti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Asih Widiastuti, S.H., dan Reza Adhian Marga, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 124/Pdt.G/2023/PN Unr., tanggal 23 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 22 April 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Sri Wahjoe Hastuti, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan putusan tersebut pada hari itu juga diberitahukan kepada Para Pihak secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd/.

Ttd/.

Asih Widiastuti, S.H

Sayuti, S.H., M.H.

Ttd/.

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

Panitera Pengganti,

Ttd/.

Sri Wahjoe Hastuti, S.H.

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Biaya ATK : Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan : Rp 849.000,00
4. Biaya PNPB : Rp 40.000,00
5. Biaya PS : Rp 1.250.000,00
6. Biaya Materai : Rp 10.000,00
7. Biaya Redaksi : Rp 10.000,00

---

Rp 2.264.000,00;

(dua juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah)