



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 530/Pdt.G/2021/PN Smg.

### Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan tingkat pertama telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Denny setyoningtyas**, bertempat tinggal di Jl. Karonsih Baru Iii No. 106 Rt. 004/rw.012, Ngaliyan, Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada D. Sulistyana, S.H. Dan Rekan, Advokat yang berkantor di Lemah Mendak Gang Rambutan IV Rt/rw.001/006 Kel.Mijen, Kec. Mijen Semarang. Alamat Kantor Advokat Di Jl. Mega Raya Iii, Kav. 1717, Bringin, Ngaliyan, Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Mei 2021 Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan dalam register Hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No. 4014/Pdt/K.Kh/2021/PN Smg tertanggal 22 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Lawan

**Andreas Supriyanto**, bertempat tinggal di Jl. Damarwulan I/10 Rt.006/rw.001, Karangayu, Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**

**Irene Henny Rahayuningsih**, bertempat tinggal di Jl. Damarwulan I/10 Rt.006/rw.001, Karangayu, Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Kepala Badan Pertanahan Nasional Semarang Qq Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Qq Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Qq Pemerintah Republik Indonesia**, tempat kedudukan Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan.

Hal 1 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

#### 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

Setelah mendengar pihak Penggugat dan mempelajari alat bukti yang diajukan.

## Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 9 November 2021 yang telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, No.530/PDT.G/2021/PN Smg. tanggal 11 November 2021, adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan adalah sebagai berikut:

1. **Bahwa** Penggugat merupakan seorang Istri dari Suami yang bernama KAULAN, Umur 50 Tahun, bertempat tinggal Jl. Karonsih Baru (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) III/106 RT. 004/RW.012 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan Kota Semarang;
2. **Bahwa** Para Tergugat merupakan sepasang Suami-Istri yang beralamat di Jl. Damarwulan 1/10, RT. 006/RW. 001, Kel. Karangayu, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang;
3. **Bahwa** Turut Tergugat adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang termasuk diantaranya Sertipikat Hak Guna BAngunan Nomor 2151/Ngaliyan, Luas 65 M<sup>2</sup> yang terletak di di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No.106 RT. 004/RW.012 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan Kota Semarang;
4. **Bahwa** Penggugat dan Suaminya pada sekitaran akhir 2013 mencari rumah untuk ditempati sebagai tempat tinggal keluarganya;
5. **Bahwa** pada saat Penggugat beserta suaminya mencari rumah, Penggugat bertemu dengan Tergugat-I yang hendak menjual rumahnya yang beralamat di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No.106 RT. 004/RW.012 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan Kota Semarang;

Hal 2 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **Bahwa** berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Tergugat-1, rumah yang hendak di Jual oleh Tergugat-I adalah rumah yang merupakan harta bersama antara dirinya dengan Tergugat-II (Istri Tergugat-I) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan, luas 65 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat-II yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang;

• **FAKTA PERISTIWA**

7. **Bahwa** pada tanggal 8 Januari 2014 terjadi Jual-Beli di bawah tangan atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan, luas 65 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat-II yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang antara Penggugat dengan Para Tergugat;
8. **Bahwa** Jual-Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat diikat dalam Surat Keterangan Jual-Beli tertanggal 8 Januari 2014, dimana Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual;

**“PACTA SUNT SERVANDA”;**

9. **Bahwa** Jual-Beli yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan Penggugat sepenuhnya atas persetujuan dan dilakukan dengan sadar dan tanpa paksaan;
10. **Bahwa** Jual-Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat disepakati dengan harga Rp.180.000.000,-(Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah), yang pembayarannya dilakukan secara tunai saat penandatanganan Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014;
11. **Bahwa** penyerahan Uang Jual-Beli diserahkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat bersama dengan penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan, luas 65 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
12. **Bahwa** setelah ditandatanganinya Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014, dan telah terjadinya serah terima uang jual-beli senilai Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta

Hal 3 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

**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

Rupiah) dari Penggugat kepada Para Tergugat, serta Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo dari Para Tergugat kepada Penggugat, telah sah bahwa rumah dan bangunan a quo dengan sertipikat Nomor 2151/Ngaliyan luas 65 M<sup>2</sup> menjadi milik Penggugat, serta mengakibatkan tanggung jawab kepemilikan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2151/ Ngaliyan, luas 65 M<sup>2</sup> beralih kepada Penggugat, dan mengakibatkan apa yang ada diatas tanah tersebut dengan segala resiko dan keuntungannya ada pada pemilik (Penggugat);

## **“CEJUS EST DOMINIUM, EJUS EST PERICULUM”**

13. **Bahwa** setelah terjadi Jual-Beli tanggal 8 Januari 2014, Penggugat beserta keluarganya langsung menempati rumah objek Jual-beli a quo sampai pada saat Gugatan ini di daftarkan. Yang berarti Penggugat beserta keluarganya telah menempati rumah a quo selama lebih dari 7 (Tujuh) Tahun lamanya;
14. **Bahwa** setelah Jual-Beli terjadi, Penggugat dan Para Tergugat tidak langsung melakukan balik nama dari atas nama Tergugat-II kepada atas nama Penggugat, dikarenakan Suami Penggugat sedang dalam Pelayaran;
15. **Bahwa** berdasarkan Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014 Penggugat dengan Para Tergugat sepakat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo pada saat suami Penggugat pulang dari berlayar;
16. **Bahwa** pada sekitar akhir tahun 2019, Penggugat beserta suaminya siap melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo dikarenakan Suami dari Penggugat sudah pulang dari pelayarannya. Namun sampai gugatan ini diajukan, Para Tergugat enggan melakukan kewajiban meneruskan proses Jual-Beli yang meliputi pembuatan Akta Jual-Beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang mempunyai wilayah kerja di Kota Semarang) dengan Objek Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo dan proses balik nama;
  - **POSITA (DALAM ITIKAD BAIK PENGGUGAT/BONAFIDES)**
17. **Bahwa** pengurusan upaya balik nama yang sudah dilakukan oleh Penggugat meliputi sebagai berikut:
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo masih dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), berdasarkan Sertipikat

Hal 4 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

### 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)



Hak Tanggungan Nomor:12367/2012, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 112/2012 Notaris Wahyu Hermawati, SH.Mkn. notaris di Semarang tanggal 13 Agustus 2012 pada Koperasi Simpan Pinjam Arta Pratama senilai Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)

- Bahwa untuk hal ini Penggugat bersama dengan suaminya melakukan upaya sampai pada dikeluarkannya Konsent Roya No. 02 tertanggal 06 Januari 2020 Notaris Wahyu Hermawati, SH.Mkn yang menyatakan bahwa sertifikat a quo bebas dari Hak Tanggungan dan terlepas dari roya bank lagi, karena Kredit/Pinjaman Para Tergugat telah lunas seluruhnya.

18. **Bahwa** Penggugat sudah berulang kali menghubungi Para Tergugat guna melakukan baik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo dengan meminta kesediaannya melakukan pembuatan Akta Jual-Beli dengan objek Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang mempunyai wilayah kerja di Kota Semarang), namun Penggugat selalu mendapatkan respon yang kurang baik dari Tergugat-II yang mempunyai emosi tidak stabil ketika berbicara persoalan harta yang dimiliki keluarganya termasuk rumah yang sudah dijualnya kepada Penggugat, sampai pada setiap musyawarah dalam upaya balik nama sertifikat a quo belum membuahkan hasil;

• **POSITA DALAM KELALAIAN**

19. **Bahwa** dengan adanya tindakan Para Tergugat yang enggan melakukan balik nama berupa pembuatan Akta Jual-Beli dengan objek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan luas 65 M<sup>2</sup> pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang mempunyai wilayah kerja di Kota Semarang) Para Tergugat telah dinyatakan lalai terhadap Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014 oleh Penggugat dengan dikeluarkannya Surat Somasi Pertama No. 20.55/Somasi/IX/2020 tertanggal 20 September 2020 dan Somasi terakhir No. 23.55/Somasi/X/2020 tertanggal 1 Oktober 2020;

• **POSITA DALAM INGKAR JANJI/WANPRESTASI**

20. **Bahwa** berdasarkan uraian diatas, perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah dengan nyata dan meyakinkan melakukan Ingkar

*Hal 5 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Janji/Wanprestasi terhadap Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014 sesuai dengan ketentuan-ketentuan KUH Perdata:

## Pasal 1238

***“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.***

21. **Bahwa** unsur Ingkar Janji/Wanprestasi yang dilanggar oleh Para Tergugat berdasarkan pasal 1238 Ketentuan KUH Perdata itu adalah Para Tergugat telah dinyatakan Lalai terhadap Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014 oleh Penggugat dengan dikeluarkannya Somasi Pertama No. 20.55/Somasi/IX/2020 tertanggal 20 September 2020 dan Somasi terakhir No. 23.55/Somasi/X/2020 tertanggal 1 Oktober 2020;

22. **Bahwa** berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (2) yang menyebutkan:

***“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”***

J.O. Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1997 Pasal 94 ayat (2) huruf (h) yang berbunyi:

***“Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan”***

Maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar dapat memerintahkan kepada Turut Tergugat selaku Lembaga yang berwenang melakukan balik nama Sertipikat Hak atas tanah, melakukan balik nama atas Sertipikat a quo dari

Hal 6 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

### 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)



atas nama Tergugat-II ke atas nama Penggugat/Penggugat dan Suami Penggugat;

23. **Bahwa** oleh karena Para Tergugat telah melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi atau melanggar ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Semarang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memutuskan:

**I. TUNTUTAN/PETITUM**

• **PRIMAIR**

1. **Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan sah dan meyakinkan semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini;**
3. **Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Jual-Beli tertanggal 8 Januari 2014 serta mengikat kedua belah pihak;**
4. **Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi /ingkar janji atas Jual Beli tertanggal 8 Januari 2014 antara Para Tergugat dengan Penggugat;**
5. **Memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang selaku Turut Tergugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2151/Ngaliyan yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang dari atas nama Tergugat-II ke atas nama Penggugat/Penggugat dan Suami Penggugat;**
6. **Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan banding/*verzet* maupun kasasi;**
7. **Membebaskan biaya perkara ini kepada Para Tergugat;**

• **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

*Hal 7 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat yang datang menghadap di persidangan adalah Kuasa Hukum Penggugat tersebut di atas, untuk Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan, meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut sebagaimana relaas panggilan masing-masing pada tanggal 15 November 2021, tanggal 23 November 2021 dan tanggal 30 November 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tanggal 9 November 2021, yang maksud dan tujuannya tetap dipertahankan oleh Penggugat, namun saat persidangan akan memasuki acara Pemeriksaan Setempat, Tergugat I hadir di persidangan dan membenarkan semua dalil-dalil Penggugat, Tergugat I menyatakan secara lisan tidak mau hadir di persidangan setelah dipanggil secara patut, karena dilarang oleh istrinya (Tergugat II), dan Tergugat II tidak mau membalik namakan obyek sengketa kepada Penggugat, karena kehidupannya mereka sudah mulai kesulitan ekonomi, padahal Para Tergugat sudah menerima uang penjualan tanah dan rumah dari Penggugat sejumlah Rp. 180.000.000,00,- (seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3374016511800002 atas nama Denny Setyoningtyas, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3312140409710002 atas nama Kaulan, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Asli Kartu Keluarga (KK) No. 3374152702190005 atas nama Kepala Keluarga Kaulan tertanggal 05 Maret 2019, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3374156706680003 atas nama Irene Henny Rahayuningsih, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3374150309610001 atas nama Andreas Supriyanto, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan No. 474.2.120.PA atas nama Andreas Supriyanto dan Irene Henny Rahayuningsih tanggal 12 Juni 1991, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga (KK) No. 3374151212056798 atas nama Kepala Keluarga Andreas Supriyanto tanggal 10 Maret 2021, diberi tanda P-7;

Hal 8 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

#### 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

8. Fotokopi dari Asli Kwitansi Pembayaran Rumah di jalan Karonsih Baru III/106 RT 04 RW XII Ngalian tertanggal 08 Januari 2014, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Jual-beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor: SKTLK/35/I/2020/JATENG/RES TBS SMG tertanggal 04 Januari 2020, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari Asli Salinan Konsent Roya Nomor 2 atas nama Kaulan dan Denny Setyoningtyas tertanggal 6 Januari 2020, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2151/Desa Ngaliyan luas 65 m2 terletak di Jl. Honggowongso IV No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari Asli Surat Setoran Pajak Daerah (Pembayaran PBB tahun 2021) tertanggal 22 Maret 2021, diberi tanda P-14;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-5, P-6 dan P-7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut cara agamanya sebagai berikut :

**1. Saksi Luciana Kuspujiwiati, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:**

- Bahwa yang saksi ketahui tentang obyek sengketa tanah beserta rumah tersebut bermula dari cerita paman/adik kandung ibu saksi (Andreas Supriyanto/Tergugat I) mau menjual sebidang tanah beserta rumahnya yang berada di Jalan Karonsih Baru III (dahulu Bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 RT 004 RW 012, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang selanjutnya saksi ceritakan kepada kepada Denny Setyoningtyas (Penggugat);
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan tersebut terjadi karena Penggugat (Denny Setyoningtyas) akan mengajukan baliknama atas tanah seluas 65 M2 dan rumah yang dibelinya dari Tergugat I (Andreas Supriyanto) sekitar setahun yang lalu;

Hal 9 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat (Denny Setyoningtyas) menempati rumah tersebut setelah rumah tersebut dibelinya dan Penggugat (Denny Setyoningtyas) langsung menempatnya sekitar tahun 2014;
- Bahwa dari cerita Tergugat I (Andreas Supriyanto) tanah dan rumah merupakan harta bersama antara Tergugat I (Andreas Supriyanto) dengan Tergugat II (Irene Henny Rahayuningsih) dengan sertifikat Hak Guna Bangunan luas 65 M2 yang terletak di Jalan Karonsih Baru III (dahulu Bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut dan tidak tahu berapa harganya;

## 2. Saksi Dian Herawati, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Denny Setyoningtyas) karena saksi tetangganya dan para Tergugat saksi tidak kenal, serta untuk Turut Tergugat saksi tahu;
- Bahwa saksi dihadapkan di persidangan ini dimintai oleh Kuasa Penggugat untuk menerangkan masalah sengketa rumah yang berlokasi di Jalan Karonsih Baru III seluas  $\pm$  65 M2
- Bahwa saksi tahu, untuk batas sebelah barat adalah rumah bapak Abdul Fatan, batas sebelah timur rumah bapak Kaira, batas sebelah Utara adalah Jalan Perumahan/Makam, batas sebelah selatan adalah rumah bapak Tohar;
- Bahwa di dalam obyek sengketa tersebut setahu saksi Penggugat (Denny Setyoningtyas) membeli rumah dari Tergugat I (Andreas Supriyanto) dan mau di balik nama tidak bisa;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat (Denny Setyoningtyas), sejak Penggugat (Denny Setyoningtyas) tinggal di rumah tersebut dari tahun 2014;
- Bahwa sebelum rumah tersebut ditempati oleh Penggugat (Denny Setyoningtyais), rumah tersebut dikontrak oleh saudara Kartini;
- Bahwa rumah yang ditempati oleh Penggugat tersebut terletak di Jalan Karonsih Baru III (dulu di Jalan Honggowongso IV) Nomor 106.;
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi tetangga Penggugat (Denny Setyoningtyas) di perumahan tersebut yang letak rumah saksi satu deret

Hal 10 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

### 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

dengan rumah Penggugat (Denny Setyoningtyas), rumah saya berada dinomor 100 sedangkan rumah Penggugat (Denny Setyoningtyas) berada di nomor 100 perumahan tersebut;

- Bahwa saksi membeli rumah tersebut pada tahun 2010 dengan harga ±Rp. 81.000.000,00,- (delapan puluh satu juta rupiah);
- Nama suami Penggugat (Denny Setyoningtyas) adalah bapak Kaulan;
- Bahwa pekerjaan suami Penggugat (Denny Setyoningtyas) adalah Pelayar.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I (Andreas Supriyanto), Tergugat II (Irene Henny Rahayuningsih) dan Turut Tergugat (BPN Kota Semarang) tahu.;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di tempat obyek sengketa, selengkapny sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 7 Januari 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana termaksud di dalam Berita Acara Sidang dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan perkara ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil pada hari sidang yang telah ditetapkan namun tidak hadir, demikian juga pada persidangan hari lain yang telah ditetapkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tetap tidak hadir, dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, namun pada persidangan tanggal 7 Januari 2022, saat Majelis Hakim akan melakukan Pemeriksaan Setempat, Tergugat I hadir di

Hal 11 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

### 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

persidangan, dan menyatakan membenarkan semua dalil-dalil Penggugat, Tergugat I menyatakan secara lisan tidak mau hadir di persidangan setelah dipanggil secara patut, karena dilarang oleh istrinya (Tergugat II), dan Tergugat II tidak mau membalik namakan obyek sengketa kepada Penggugat, karena kehidupannya mereka sudah mulai kesulitan ekonomi, padahal Para Tergugat sudah menerima uang penjualan tanah dan rumah dari Penggugat sejumlah Rp. 180.000.000,00,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dalam hal ini Tergugat I tidak akan menjawab gugatan Penggugat secara tertulis dan tidak akan mengajukan bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa ketidak hadiran Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut tidak ternyata disebabkan suatu halangan yang sah, maka Majelis menganggap Tergugat I dan Turut Tergugat sudah tidak mempergunakan haknya;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula menyebabkan tidak dapat dilakukannya proses mediasi sesuai Perma: No.1 Tahun 2019 Tentang Proses Mediasi dalam Perkara Perdata;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I tidak menyangkal dalil-dalil Penggugat, pihak Penggugat tetap harus membuktikan bahwa gugatan tersebut tidak melawan hak dan beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada tanggal 8 Januari 2014 terjadi Jual-Beli di bawah tangan atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan, luas 65 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat-II yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang antara Penggugat dengan Para Tergugat, di mana Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual;

Menimbang, bahwa Jual-Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat disepakati dengan harga Rp.180.000.000,00 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah), yang pembayarannya dilakukan secara tunai saat penandatanganan Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014;

Menimbang, bahwa penyerahan Uang Jual-Beli diserahkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat bersama dengan penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan, luas 65 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

Hal 12 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

#### 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

Menimbang, bahwa setelah ditandatanganinya Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014, dan telah terjadinya serah terima uang jual-beli senilai Rp. 180.000.000,00,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) dari Penggugat kepada Para Tergugat, serta Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo dari Para Tergugat kepada Penggugat, telah sah bahwa rumah dan bangunan a quo dengan sertipikat Nomor 2151/Ngaliyan luas 65 M<sup>2</sup> menjadi milik Penggugat, serta mengakibatkan tanggung jawab kepemilikan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2151/ Ngaliyan, luas 65 M<sup>2</sup> beralih kepada Penggugat, dan mengakibatkan apa yang ada diatas tanah tersebut dengan segala resiko dan keuntungannya ada pada pemilik (Penggugat);

Menimbang, bahwa setelah terjadi Jual-Beli tanggal 8 Januari 2014, Penggugat beserta keluarganya langsung menempati rumah objek Jual-beli a quo sampai pada saat Gugatan ini di daftarkan. Yang berarti Penggugat beserta keluarganya telah menempati rumah a quo selama lebih dari 7 (Tujuh) Tahun lamanya;

Menimbang, bahwa setelah Jual-Beli terjadi, Penggugat dan Para Tergugat tidak langsung melakukan balik nama dari atas nama Tergugat-II kepada atas nama Penggugat, dikarenakan Suami Penggugat sedang dalam Pelayaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Jual-Beli Rumah tertanggal 8 Januari 2014 Penggugat dengan Para Tergugat sepakat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo pada saat suami Penggugat pulang dari berlayar;

Menimbang, bahwa pada sekitar akhir tahun 2019, Penggugat beserta suaminya siap melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo dikarenakan Suami dari Penggugat sudah pulang dari pelayarannya. namun sampai gugatan ini diajukan, Para Tergugat enggan melakukan kewajiban meneruskan proses Jual-Beli yang meliputi pembuatan Akta Jual-Beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Para Tergugat telah wanprestasi karena tidak membantu Penggugat melakukan balik nama atas pemberian rumah tanah Para Tergugat, dari Para Tergugat kepada Penggugat, sehingga dikategorikan perbuatan ingkar janji.

Menimbang, bahwa secara hukum Para Tergugat dapat dinyatakan wanprestasi apabila :

- a. tidak memenuhi prestasi;

Hal 13 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

### 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

- b. terlambat memenuhi prestasi;
- c. memenuhi prestasi secara tidak baik;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Penggugat, maka pokok permasalahan dalam perkara *aquo* adalah apakah benar secara hukum Para Tergugat telah cidera janji/wanprestasi dengan tidak menindaklanjuti atas jual beli sebidang tanah dan ada bangunan rumah milik Para Tergugat yang terletak di Jalan Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan luas 65 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tidak melawan hak dan beralasan, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-14 berupa foto copy surat yang telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah cocok serta telah bermeterai cukup, kecuali bukti surat P-4, P-5, P-6, P-7, tidak ada aslinya serta 2 (dua) orang saksi, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa surat bukti diberi tanda P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kewarganegaraan NIK): 33.74016511800002 atas nama Denny Setyoningtyas / Penggugat ( bukti P-1 ) ;membuktikan identitas keberadaan Penggugat didukung Kartu Keluarga nomor 3374152702190005 atas nama kepala keluarga Kaulan / Penggugat ( bukti P-3 ) ;

Menimbang, bahwa untuk bukti P-8., berupa Kwitansi Pembayaran Rumah di Jalan (Honggowongso) Karonsih Baru III Nomor 106 Rw. 12 Ngaliyan tertanggal 8 Januari 2014 sejumlah Rp. 180.000.000,00, (serratus delapan puluh juta rupiah) dari Denny Setyoningtyas (Penggugat), penerima Andreas Supriyanto (Tergugat I);

Menimbang, bahwa untuk bukti P-9 berupa Surat Keterangan Jual- Beli tanah tertanggal 8 Januari 2014 antara Andreas Supriyanto (Tergugat I) dengan Denny Setyoningtyas;

Menimbang, bahwa meskipun bukti surat P-9 ini adalah bukti surat di bawah tangan, tetapi oleh karena bukti surat P-9 ini didukung oleh bukti surat-surat lain yaitu bukti surat P-8, P-12 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2151/ Ngaliyan, luas 65 M<sup>2</sup> dan juga didukung oleh 2 (dua) orang saksi

Hal 14 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

#### 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

Penggugat yaitu saksi Luciana Kuspujiwiyati dan saksi Dian Herawati, sehingga dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk Bukti P-8 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 2151/Ngaliyan, luas 65 M2, yang terletak di Jalan Karonsih Baru III dahulu bernama Jalan Hanggowongso IV) Nomor 106, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan sampai saat ini dalam penguasaan Penggugat tanpa ada pihak lain yang mempermasalahkan, didukung pula bukti P-13 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, Nomor objek pajak: 33.74.070.007,003.05380 atas nama Andreas (Tergugat I) didukung pula Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2021 atas tanah objek sengketa (Bukti P-14);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat menerangkan:

- Bahwa perkara ini adalah masalah sengketa rumah yang berlokasi di Jalan Karonsih Baru III seluas  $\pm$  65 M2;
- Bahwa batas sebelah Barat adalah rumah bapak Abdul Fatmahan, batas sebelah Timur rumah bapak Kairi, batas sebelah Utara adalah Jalan Perumahan/Makam, batas sebelah selatan adalah rumah bapak Tohar;
- Bahwa di dalam obyek sengketa tersebut setahu saksi Penggugat (Denny Setyoningtyas) membeli rumah dari Tergugat I (Andreas Supriyanto) dan mau di balik nama tidak bisa;
- Bahwa Penggugat (Denny Setyoningtyas), tinggal di rumah tersebut dari tahun 2014;
- Bahwa sebelum rumah tersebut ditempati oleh Penggugat (Denny Setyoningtyas), rumah tersebut dikontrak oleh saudara Kartini;
- Bahwa rumah yang ditempati oleh Penggugat tersebut terletak di Jalan Karonsih Baru III (dulu di Jalan Hanggowongso IV) Nomor 106.;
- Bahwa saksi Dian Herawati membeli rumah yang ditempatinya pada tahun 2010 dengan harga  $\pm$  Rp. 81.000.000,00, (delapan puluh satu juta rupiah);
- Nama suami Penggugat (Denny Setyoningtyas) adalah bapak Kaulan;
- Bahwa pekerjaan suami Penggugat (Denny Setyoningtyas) adalah Pelayar.

Menimbang, bahwa dari Fakta Persidangan terbukti Objek jual beli sebidang tanah dan ada bangunan rumah milik Para Tergugat yang terletak di Jalan Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Hanggowongso IV) No. 106 Kel.

Hal 15 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

#### 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

Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan luas 65 M<sup>2</sup>, telah di beli oleh Penggugat dari Para Tergugat, namun belum dilakukan balik nama dan objek jual beli tersebut dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini tahun 2021 secara terus menerus dan tidak ada permasalahan atas objek tersebut dari pihak manapun;

Bahwa sebagaimana fakta hukum di atas, karena telah terbukti tanah objek sengketa telah dibeli dan sertifikatnya telah diserahkan dan di kuasai oleh Penggugat, maka sudah layak dan tepat jika Gugatan Penggugat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatan pokoknya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya masih bergantung pada petitum di bawahnya.

Menimbang, bahwa untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji karena tidak menindaklanjuti atas jual beli tanah tersebut di atas dihadapan PPAT untuk baliknama atas nama Penggugat, karena terbukti sampai saat ini masih atas nama Para Tergugat, sehingga Para Tergugat dinyatakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk petitum menyatakan sah dan meyakinkan semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, bukti surat P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Denny Setyoningsih (Penggugat), bukti surat P-2 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Kaulan (suami Penggugat), P-3 yaitu Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Kaulan, bukti P-4 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Irene Henny Rahayuningsih (Tergugat II), bukti surat P-5 yakni Kartu Tanda Penduduk atas nama Andreas Supriyanto (Tergugat I), bukti surat P-6 berupa Kutipan Akta Perkawinan Nomor 474.2.120.PA berupa Perkawinan antara Andreas Supriyanto ( Tergugat I) dengan Irene Henny Rahayuningsih (Tergugat II), bukti surat P-7 berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Andreas Supriyanto, bukti surat P-8 berupa Kwitansi Pembayaran Rumah di Jalan (Honggowongso) Karonsih Baru III Nomor 106 Rw. 12 Ngaliyan tertanggal 8 Januari 2014 sejumlah Rp.180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dari Denny

Hal 16 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

#### 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

Setyoningtyas (Penggugat), penerima Andreas Supriyanto (Tergugat I), bukti surat P-9 berupa Surat Keterangan Jual-Beli tanah tertanggal 8 Januari 2014 antara Andreas Supriyanto (Tergugat I) dengan Denny Setyoningtyas, bukti surat P-10 berupa Surat Tanda Laporkan kehilangan Nomor SKTLK/35/1/Jateng/Res TBS SMG. Bukti surat P-11 berupa Salinan Konsent Roya Nomor 2 atas nama Penggugat dan suami Tergugat tertanggal 6 Januari 2020 Notaris Wahyu Hermawati, SH., MKn, atas Jaminan Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 2151/Ngaliyan atas nama Irene Henny Rahayuningtyas, bukti surat P-12 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2151/Ngaliyan, luas 65 M2, yang terletak di Jalan Karonsih Baru III dahulu bernama Jalan Hanggowongso IV) Nomor 106, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, bukti surat P-13 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, Nomor objek pajak : 33.74.070.007,003.05380 atas nama Andreas (Tergugat I), dan bukti surat P-14 Setoran Pajak Daerah ( SSPD ) tahun 2021 atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-14 berupa foto copy surat yang telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah cocok serta telah bermeterai cukup, kecuali bukti surat P-4, P-5, P-6, P-7., tidak ada aslinya, namun oleh karena bukti-bukti surat tersebut apabila dihubungkan satu dengan yang lainnya saling bersesuaian, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan, maka petitum ini dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum yang menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 8 Januari 2014 serta mengikat kedua belah pihak, terhadap:

- Sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2151, Luas :  $\pm 65 \text{ m}^2$ , Ngaliyan, luas 65 M2, yang terletak di Jalan Karonsih Baru III dahulu bernama Jalan Hanggowongso IV) Nomor 106, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang,, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan jalan Perumahan ;
  - Sebelah Selatan berbatas : Rumah bapak Tohar;
  - Sebelah Timur berbatas : Rumah bapak Isak;
  - Sebelah Barat berbatasan : Rumah bapak Abdul Fatan;

Petitum ini dapat dikabulkan;

Hal 17 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk petitum menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji atas jual beli tertanggal 8 Januari 2014 antara Para Tergugat dengan Penggugat, oleh karena akan dinyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 8 Januari 2014 sedangkan Para Tergugat tidak mau melanjutkan proses balik nama dari atas nama Para Tergugat sebagai penjual kepada atas nama Penggugat sebagai pembeli serta mengikat kedua belah pihak, maka petitum ini juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang selaku Turut Tergugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2151/Ngaliyan yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang dari atas nama Tergugat-II ke atas nama Penggugat/Penggugat dan Suami Penggugat, adalah tidak beralasan, sehingga petitum ini harus ditolak, namun Majelis hakim memperbaiki petitum Penggugat sekedar redaksionalnya yaitu memberi izin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang dari atas nama Tergugat-II ke atas nama Penggugat/Penggugat dan Suami Penggugat melalui Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang (Turut Tergugat) untuk keabsahan kepemilikan Penggugat, maka dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (***Uitvoerbaar Bij Voorraad***) meskipun ada perlawanan banding/*verzet* maupun kasasi, petitum ini karena tidak beralasan juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah, maka memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap Putusan ini dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dipihak yang kalah , maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan.

Hal 18 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.

### 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)





Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dipihak yang dikalahkan, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan meyakinkan semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Jual-Beli tertanggal 8 Januari 2014 serta mengikat kedua belah pihak;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi /ingkar janji atas Jual Beli tertanggal 8 Januari 2014 antara Para Tergugat dengan Penggugat;
5. **Memberi izin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2151/Ngaliyan yang terletak di Jl. Karonsih Baru III (dahulu bernama Jalan Honggowongso IV) No. 106 Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang dari atas nama Tergugat-II ke atas nama Penggugat/Penggugat dan Suami Penggugat melalui Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang (Turut Tergugat) untuk keabsahan kepemilikan Penggugat;**
6. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.730.000,00, (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);
7. Menolak petitum Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari: Senin, tanggal 7 Februari 2022 oleh Kami Heriyenti, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Gatot Sarwadi, S.H., dan Kairul Saleh, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan

*Hal 19 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di muka sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2022, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Sri Yanto, S.E.,S.H.,MM., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Gatot Sarwadi, S.H.

Heriyenti, S.H., MH.

Kairul Saleh, S.H.

Panitera Pengganti,

Sri Yanto, S.E., S.H.M.M.

## Perincian Biaya :

- Pendaftaran .....	Rp	30.000,-
- Biaya Proses (ATK)	Rp.	50.000,-
- Biaya PNBP .....	Rp.	50.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.	1.080.000,-
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,-
- Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-
- <u>Materai Putusan</u>	Rp.	10.000,- +
Jumlah .....	Rp.	2.730.000,-

(dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah).

Hal 20 dari 20 Halaman, Putusan No.530/Pdt.G/2021/PN.Smg.