



PUTUSAN
Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Parjoko, bertempat tinggal di Karangkulon RT.002/RW.007, Kel. Tawangmangu Kab. Karanganyar, Desa Tawangmangu, Tawangmangu, Kab. Karanganyar, Jawa Tengah, sebagai Penggugat ;

Lawan:

Siti Isnaeni Dan/atau Isnani, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Dahulu beralamat di Pandan Wangi Tengah II/B.13, RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang dan saat ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang jelas dan pasti diseluruh wilayah Republik Indonesia, Kedungmundu, Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai Tergugat ;

Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, bertempat tinggal di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 23 Mei 2022 dalam Register Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah melakukan jual beli di bawah tangan atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomer 777/kelurahan Kedungmundu, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tembalang, Kota Semarang Luas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
- Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
- Sebelah Utara : Jalan

Atas nama pemegang hak yaitu SITI ISNAENI dan/atau ISNANI (Tergugat) yang letak objeknya di Jalan Pandanwangi Tengah II/13 Kelurahan Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang ;

2. Bahwa jual beli tersebut antara Penggugat dan Tergugat disepakati dengan harga sebesar Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 06 Maret 2013 dihadapan Notaris Indrijadi, S.H yang berkedudukan hokum di Jalan Mugas Barat IV/5 Semarang;
3. Bahwa setelah dilakukan pembayaran secara lunas oleh Penggugat, maka Tergugat telah menyerahkan penguasaan fisik dan kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 777/ Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tersebut kepada Penggugat ;
4. Bahwa terhadap sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) tersebut, Penggugat selaku pembeli belum melakukan balik nama sertifikat sehingga status hak tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) masih atas nama Tergugat ;
5. Bahwa dalam jual beli atas tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) yang dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, tergugat sebagai penjual bersedia untuk membantu proses balik nama ;
6. Bahwa selama 8 (Delapan) tahun terakhir, Penggugat telah berusaha mencari dan menemui Tergugat tempat tinggal Tergugat terakhir di Jalan Pandan Wangi Tengah II/B RT.002/RW.007 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tetapi Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, dan karenanya perbuatannya Tergugat tidak membantu proses balik nama merupakan perbuatan wanprestasi ;
7. Bahwa objek jual beli tersebut yang berupa tanah Sertifikat HGB No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter

Halaman 2 dari 14 halaman Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) tersebut dikuasai oleh Penggugat sudah selama 8 tahun secara terus menerus dari Tahun 2014 sampai dengan sekarang ;

8. Bahwa Penggugat belum melakukan Balik Nama atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) menjadi Hak Guna Bangunan Penggugat, sehingga kepada Turut Tergugat yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, untuk melakukan proses balik nama sertifikat sampai dengan saat ini masih atas nama Tergugat ;
9. Bahwa berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 Ayat (1) : 'Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Guna Bangunan atas satuan tanah rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya ;
10. Bahwa UU No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria Pasal 19 ayat 1 dan 2 ;
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
11. Bahwa dalam hal ini Turut Tergugat yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pihak terkait dalam kapasitasnya sebagai badan/lembaga yang berwenang untuk menerbitkan hak sesuai hukum, melakukan balik nama atas sertifikat HGB No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi), yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat berdasar jual beli yang telah dilakukan Penggugat dan Tergugat ;

Dengan berdasarkan Pada fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan memeriksa dan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah secara hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 13 Maret 2014 atas sebidang tanah, dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Tergugat yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
 - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
 - Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
 - Sebelah Utara : Jalan
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan WANPRESTASI ;
4. Menyatakan sah secara hukum penguasaan Penggugat atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Tergugat, yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
 - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
 - Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
 - Sebelah Utara : Jalan
5. Menyatakan sah secara hukum Penggugat berhak untuk mengajukan Permohonan Balik Nama Sertifikat Hak atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Tergugat, yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
 - Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
 - Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
 - Sebelah Utara : Jalan
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan balik nama No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Tergugat dan menerbitkan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat, yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono

Halaman 4 dari 14 halaman Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/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

- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
- Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
- Sebelah Utara : Jalan

yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.

7. Menghukum turut tergugat untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

At a u

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Juni 2022, tanggal 11 Juli 2022 dan tanggal 15 Agustus 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Foto Copy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. 3313062306730003 An. Parjoko, selanjutnya disebut bukti P-1;
2. Foto Copy sesuai dengan copynya Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. 3374065011580009 An. Isnani, selanjutnya disebut bukti P-2;
3. Foto Copy sesuai dengan copynya Kartu Keluarga (KK) No. 3374101312053099 An. Isnani, selanjutnya disebut bukti P-3;
4. Foto Copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Bangunan No.777 an. Siti Isnaeni, selanjutnya disebut bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor : 593/173/IV/2022, selanjutnya disebut bukti P-5 ;
6. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Perikatan Jual Beli No.04 tanggal 06 Maret 2013, selanjutnya disebut bukti P-6 ;
7. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Kuasa Menjual No.05 tanggal 06 Maret 2013, selanjutnya disebut bukti P-7 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

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

1. Marjono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat Pernah membeli rumah di belakang rumah saksi di Kedungmundu Tembalang ;
- Bahwa benar rumah saksi berdekatan dengan rumah Penggugat ;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Penggugat bertransaksi jual beli dengan Bu Isnaini tetapi tidak tahu di bayar oleh Penggugat berapa ;
- Bahwa benar rumah yang dibeli Penggugat berlokasi di Perumahan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bu Isnaini sekarang tidak diketahui alamatnya yang jelas ;
- Bahwa Saksi kenal baik dengan Bu Isnaini dan suaminya sudah lama meninggal ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bu Isnaini membeli dari bapak Simon dan sekarang dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat telah membeli rumah Bu Isnaini sekitar tahun 2011 ;
- Bahwa benar Penggugat menempati rumah tersebut dengan keluarganya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bu Isnaini menempati rumah tersebut sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tersebut setelah Penggugat mau balik nama kepemilikan rumah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat sudah menempati rumah tersebut lebih kurang 11 (sebelas) tahun ;
- Bahwa pada saat jual beli antara Bu Isnaini dan Penggugat melalui Notaris atau tidak saksi tidak tau

2. Nuri Hadjarina Sofa, S.Si, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat Pernah membeli rumah dari Bu Isnaini ;

Halaman 6 dari 14 halaman Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/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 seingat saksi Bu Isnaini pindah kira kira tahun 2013 dan saksi pernah melihat rumah tersebut ada tulisan dijual ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bu Isnaini sekarang tidak diketahui alamatnya yang jelas ;
- Bahwa Saksi kenal baik dengan Bu Isnaini dan suaminya sudah lama meninggal ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat telah membeli rumah Bu Isnaini sekitar tahun 2011 ;
- Bahwa benar Penggugat menempati rumah tersebut dengan keluarganya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bu Isnaini menempati rumah tersebut sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tersebut setelah Penggugat mau balik nama kepemilikan rumah tersebut ;
- Bahwa batas batas tanah tersebut :
 - Sebelah Utara : jalan Pandan Wangi Tengah II
 - Sebelah Timur : Rumah milik Rujito
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Marjono
 - Sebelah Barat : Rumah milik Singgih

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat tanggal 19 September 2022 bertempat di Pandan Wangi Tengah II/B.13, RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang dengan batas batas :

- Sebelah Utara : jalan Pandan Wangi Tengah II
- Sebelah Timur : Rumah milik Rujito
- Sebelah Selatan : Rumah milik Marjono
- Sebelah Barat : Rumah milik Singgih

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga Penggugat tidak dapat mengajukan Permohonan Balik Nama Sertifikat Hak atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan

Halaman 7 dari 14 halaman Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/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

Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Tergugat, yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
- Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
- Sebelah Utara : Jalan Pandan Wangi Tengah II

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diputuskan dengan verstek;

Menimbang, bahwa apakah putusan verstek tersebut dapat dikabulkan seluruh/sebagian atau ditolak, maka perlu dipertimbangkan berdasarkan fakta fakta hukum di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk itu Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dari bukti butki dan saksi saksi tersebut maka diperoleh fakta fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Pernah membeli rumah di Kedungmundu Tembalang ;
- Bahwa Penggugat telah bertransaksi jual beli dengan Tergugat
- Bahwa Tergugat sekarang tidak diketahui alamatnya yang jelas ;
- Bahwa suami Tergugat sudah lama meninggal ;
- Bahwa benar Penggugat menempati rumah tersebut dengan keluarganya lebih kurang 11 tahun
- Bahwa Tergugat menempati rumah tersebut sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi saksi mengetahui sertifikat tersebut setelah Penggugat mau balik nama kepemilikan rumah tersebut ;
- Bahwa Penggugat telah membeli rumah Tergugat sekitar tahun 2011 ;
- Bahwa benar Penggugat menempati rumah tersebut dengan keluarganya ;
- Bahwa batas batas tanah tersebut :
 - Sebelah Utara : jalan Pandan Wangi Tengah II
 - Sebelah Timur : Rumah milik Rujito



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Rumah milik Marjono
- Sebelah Barat : Rumah milik Singgih

Menimbang, bahwa sebelum dipertimbangkan pokok perkaranya maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu, apakah Pengadilan Negeri Semarang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum di persidangan ternyata tempat tinggal dan atau domisili Tergugat sudah tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara adalah Penggugat sudah membeli tanah milik Tergugat yang disepakati dengan harga sebesar Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 06 Maret 2013 dihadapan Notaris Indrijadi, S.H yang berkedudukan hokum di Jalan Mugas Barat IV/5 Semarang berupa tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 777/ Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;

Menimbang, bahwa namun demikian pada saat kepengurusan balik nama Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal atau domilsinya, maka untuk itu majelis hakim hakim akan mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2,P-3,P-4,P-5,P-6, keterangan saksi saksi dan dihubungkan dengan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 September 2022 maka berdasarkan asas forum rei sitae (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa) yang dalam perkara aquo objek sengketa tanah berada di Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, sehingga sebagaimana dalam pasal 118 ayat (3) HIR tersebut, dengan demikian majelis hakim menyimpulkan Pengadilan Negeri Semarang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam dalil gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan prestasinya secara keseluruhan sampai balik nama terhadap Perikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 06 Maret 2013 dihadapan Notaris Indrijadi, S.H yang berkedudukan hokum di Jalan Mugas Barat IV/5 Semarang berupa tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 777/ Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tersebut kepada Penggugat sehingga majelis hakim akan mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 dihubungkan dengan bukti P-5 dan P-6, ternyata yang menjadi objek sengketa adalah adalah tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 777/ Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang yang sebelumnya milik dari Tergugat;

Halaman 9 dari 14 halaman Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti P-5, P-6, dan keterangan saksi saksi ternyata antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat adalah Penjual telah melakukan Perikatan Jual beli dengan akta nomor 04 tertanggal 6 Maret 2013 dihadapan Notaris Indrijadi, S.H yakni Perikatan Jual Beli tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 777/ Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, sehingga dengan demikian sejak perikatan Jual beli tanah tersebut tanah telah dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan di atas Petitum ke 2 (dua) dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi saksi dan dari bukti P-5 dihubungkan dengan Petitum angka 2 (dua) penguasaan tanah dari Perikatan Jual Beli tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 777/Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang serta dari keterangan saksi saksi yang berhubungan untuk itu, Penggugat telah menempati objek tanah tersebut sejak tahun 2013 yang sampai saat ini belum ada yang mempermasalahkannya maka Penggugat dapat menempati tanah tersebut dengan demikian menurut hemat majelis hakim petitum angka 4 (empat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) tersebut, Penggugat selaku pembeli belum melakukan balik nama sertifikat sehingga status hak tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) masih atas nama Tergugat dan sampai saat ini Tergugat tidak melaksanakan prestasinya secara penuh dalam proses balik nama tersebut sehingga merugikan Penggugat karena tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya

Menimbang, bahwa sampai saat ini dari keterangan saksi saksi Tergugat dan relas panggilan sebanyak 3 (tiga) kali sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga Penggugat tidak dapat melaksanakan Balik nama sertifikat nomor 777 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim berdasarkan pertimbangan di atas Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Prestasi yang dilakukan tidak sempurna dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim petitum ke 3 (tiga) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-5, P-6 dihubungkan dengan bukti P-7 ternyata Tergugat telah memberikan kuasa menjual kepada Penggugat dihadapan dihadapan Notaris Indrijadi, S.H dengan akta nomor 05 tertanggal 6 Maret 2013 dan berdasarkan keterangan saksi saksi Tergugat sejak tahun 2013 sudah tidak diketahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi tempat tinggal atau domisilinya maka menurut hemat Majelis Hakim petitum ke 5 (lima) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Penggugat mengajukan permohonan pengajuan proses penerbitan sertifikat balik nama dari Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa pengajuan proses penerbitan sertifikat balik nama adalah menjadi hak dari Penggugat, sedangkan untuk dikabulkan maupun ditolak adalah kewenangan dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke 2 (dua), ke 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) dikabulkan maka menurut hemat Majelis hakim, Penggugat dapat mengajukan mengajukan proses penerbitan sertifikat balik nama hak atas sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 777 tersebut dari Tergugat kepada Penggugat dan kewenangan dari Turut Tergugat untuk dapat menerimanya sesuai dengan persyaratan Pendaftaran tanah tersebut, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum ke 6 (enam) gugatan beralasan hukum dan dapat dikabulkan,

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke 6 (enam) dikabulkan maka kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara ini, sehingga petitum ke 7 (tujuh) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum ke 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) ,6 (enam), dan 7 (tujuh) dikabulkan maka petitum ke 1 (satu) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka berdasarkan pasal 181 ayat 1 HIR maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 132a HIR dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan sah secara hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 13 Maret 2014 atas sebidang tanah, dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m2 (Sembilan puluh enam meter persegi), atas nama

Halaman 11 dari 14 halaman Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/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

Tergugat yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
- Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
- Sebelah Utara : Jalan Pandan Wangi Tengah II

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan WANPRESTASI ;

5. Menyatakan sah secara hukum penguasaan Penggugat atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Tergugat, yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
- Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
- Sebelah Utara : Jalan Pandan Wangi Tengah II

6. Menyatakan sah secara hukum Penggugat berhak untuk mengajukan Permohonan Balik Nama Sertifikat Hak atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Tergugat, yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
- Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
- Sebelah Utara : Jalan Pandan Wangi Tengah II

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang seluas ± 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Tergugat dan menerbitkan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat, yang terletak di Pandan Wangi II B13 RT.002/007, Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dengan batas-batas :

- Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Marjono
- Sebelah Timur : Rumah milik Bapak Rujito
- Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Singgih
- Sebelah Utara : Jalan Pandan Wangi Tengah II

yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum turut tergugat untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara ini

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara Rp2.520.000,- (Dua juta lima ratus dua puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Selasa, tanggal 4 Oktober 2022, oleh kami, Taufan Rachmadi, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Salman Alfaris, S.H. dan Kadarwoko, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 23 Mei 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Utama, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Salman Alfaris, S.H.

Taufan Rachmadi, S.H., M.Hum.

Kadarwoko, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Utama, S.H.

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya Proses	Rp.	50.000,-
PNBP	Rp.	40.000,-
Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,-
Panggilan	Rp.	880.000,-
Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-
Materai	Rp.	<u>10.000,-</u>

Halaman 13 dari 14 halaman Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg



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

Jumlah

Rp. 2.520.000,- (Dua juta lima ratus dua puluh ribu rupiah)

Halaman 14 dari 14 halaman Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/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)

Halaman 14