



PUTUSAN

Nomor 594 / Pdt .G/ 2021/ PN.Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkaranya kedua belah pihak sebagai tersebut di bawah ini:

ARIS WIDIYANTO, NIK 3374082510790001, Pekerjaan POLRI, yang beralamat di JL. Bukit Mutiara Jaya II Blok H-3 No.1 Kel. Meteseh, Kec. Tembalang Kota Semarang memberi kuasa kepada Aditya Surya Kurniawan, SH.MH dan Iin Kusumawati, SH Advokat berkantor di Kantor Hukum "AA & Rekan" berkedudukan di Jl. Kangguru Raya No. 11 Kel. Gayamsari, Kec. Gayamsari, Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Oktober 2021;

selanjutnya disebut **PENGUGAT**
MELAWAN

Freyska Immanuel, Pekerjaan : swasta, Alamat, JL. Sinar Puspita No.512 RT 005/RW 001 Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang Kota Semarang. (Alamat Terakhir) dan sekarang tidak diketahui keberadaannya

selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat yang bersangkutan dalam perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan Penggugat dan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat ;

Setelah meneliti Surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021/PN.Smg.



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Surat gugatannya bertanggal 13 Desember 2021 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 15 Desember 2021, dibawah register Nomor 594/Pdt.G/2021/PN.Smg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Adapun yang menjadi alasan dan dasar diajukannya GUGATAN adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2018 antara Aris Widiyanto dan Freyska Immanuel telah melaksanakan Jual Beli Tanah dan Rumah Sertifikat Hak Milik No.05193 Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang.
2. Bahwa Jual Beli tersebut dengan kesepakatan harga Rp. 165.000.000,- (Seratus enam Puluh Lima Juta Rupiah) dibayar Lunas Tanggal 21 Maret 2018 yang mana sejumlah uang tersebut telah diterima Freyska Immanuel disaksikan oleh :
 1. Bapak Wisnu Wibowo
 2. Bapak Eric Joe Richardo H
 3. Ibu. Hanggar Prasetyorini
2. Bahwa bersamaan dengan pembayaran secara Tunai dan Lunas diberikan Kwitansi pembayaran bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Freyska Immanuel (Penjual) Tertanggal 21 maret 2018, Bersamaan dengan itu Freyska Immanuel Menyerahkan Sertifikat Tanah dan Rumah SHM.No.05193 Jl.Bukit Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang disaksikan oleh Tiga (3) orang Saksi :
 1. Bapak Wisnu Wibowo
 2. Bapak Eric Joe Richardo H
 3. Ibu. Hanggar Prasetyorini.
3. Bahwa dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan keuangan maka Jual Beli tersebut belum ditindak lanjuti dengan proses balik nama Sertifikat rumah dari nama Freyska Immanuel

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021PN.Smg.



(Tergugat) menjadi nama Aris Widiyanto (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.

4. Bahwa Resmi pada waktu Jual Beli menyatakan secara lisan akan membantu dan tidak mempersulit apabila suatu saat Aris Widiyanto (Pembeli) akan mengajukan proses balik nama sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.
5. Bahwa kemudian setelah Aris Widiyanto berkeinginan untuk menindaklanjuti Jual Beli Tanah dan Rumah tersebut dengan mengajukan proses balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Kota Semarang Sulasiyono menemui kendala yaitu tidak dapat menghubungi ataupun menemui keberadaan Freyska Immanuel (Tergugat).
6. Bahwa Penggugat sudah berusaha semaksimal mungkin dengan berbagai cara mencari keberadaan Tergugat dan ahli warisnya, diantaranya dengan bertanya kepada pihak-pihak yang mengenal tergugat namun hingga Gugatan ini diajukan Penggugat tidak berhasil menemukan Tergugat atau ahli warisnya
7. Bahwa karena Penggugat telah berusaha mencari Tergugat dan ahli warisnya kemana-mana untuk menindak lanjuti jual beli atas tanah dan rumah tersebut untuk dibalik nama tidak pernah berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi penggugat selain dengan mengajukan gugatan ini terhadap tergugat.
8. Bahwa tanah dan rumah tersebut sejak dilakukannya jual beli dengan tergugat dalam penguasaan penggugat sampai dengan sekarang.
9. Bahwa gugatan ini Penggugat dasari dengan bukti-bukti yang akurat dan lengkap serta saksi-saksi yang akan penggugat hadirkan di muka persidangan.
10. Bahwa Penggugat membutuhkan Tergugat Freyska Immanuel atau menggunakan Putusan Pengadilan supaya dapat digunakan untuk proses balik nama Sertifikat atas nama Freyska Immanuel menjadi atas nama Aris Widiyanto di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.
11. Bahwa berdasarkan duduk perkara yang Pemohon uraikan tersebut diatas telah Sah terjadi Jual Beli tanah dan rumah

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021/PN.Smg.



SHM Nomor 05193 yang terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok
H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka Penggugat mohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan Putusannya sebagai berikut ;

DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 21 Maret 2018 atas tanah dan rumah SHM No.05193 yang terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang.
Sesuai dengan Surat kwitansi Jual Beli Tanah pada tanggal 21 Maret 2018 antara Penggugat (Aris Widiyanto) dan Tergugat (Freyska Immanuel).
3. Menyatakan bahwa Tergugat lalai atau ingkar janji karena tidak menindaklanjuti atas jual beli atas tanah dan rumah tersebut dengan proses balik nama sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.
4. Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah antara Aris widiyanto dan FREYSKA Immanuel adalah Sah menurut Hukum.
5. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang atas sertifikat Tanah dan rumah SHM No.05193 yang terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang, dari yang semula atas nama Tergugat (Freyska Immanuel) menjadi atas nama Penggugat (Aris widiyanto)dan/atau Hanggar Prasetyorini (Istri Penggugat)
6. Menetapkan Penggugat untuk dapat menindaklanjuti Jual Beli antara Penggugat (Aris Widiyanto) dan Tergugat (freyska Immanuel) untuk selanjutnya Penggugat dapat melakukan proses balik nama Sertifikat tanah dan rumah SHM No.05193 yang terletak di Jl.Bukit Palem Raja II

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang, atas nama Freyska Immanuel menjadi atas nama Aris Widiyanto dan/atau Hanggar Prasetyorini (istri Aris Widiyanto) di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.

7. Menetapkan biaya Perkara sesuai dengan Peraturan yang berlaku.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain maka dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap Kuasanya Aditya Surya Kurniawan, SH.MH, berdasarkan Surat kuasa Khusus tertanggal 27 Oktober 2021, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No: 4247/Pdt/KKH/2021/PN Smg tanggal 15 Desember 2021, sedangkan Tergugat telah dipanggil secara patut berdasarkan Relaas panggil tertanggal 17 Desember 2021, 24 Desember 2021, panggilan Umum 31 Desember 2021 dan 14 Januari 2022 akan tetapi tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang syah selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan tanpa dihadiri tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah datang maka tidak dapat dilakukan Mediasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI nomor : 1 tahun 2016 ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan ada perubahan dan tetap pada gugatannya , sebagai berikut ;

Dalam surat gugatan no.1, yang semula berbunyi :

Bahwa pada tanggal 21 Maret 2018 antara Aris Widiyanto dan Freyska Immanuel telah melaksanakan Jual Beli Tanah dan Rumah Sertifikat Hak Milik No.05193 Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang:

Dirubah menjadi :

Bahwa pada tanggal 21 Maret 2018 antara Aris Widiyanto dan Freyska Immanuel telah melaksanakan Jual Beli Tanah dan Rumah Sertifikat Hak Milik No.05193 Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang :

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Letak batas rumah adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bapak Didik
Sebelah Selatan : Bapak Aris
Sebelah Timur : Sungai Kecil
Sebelah Barat : Jl. Bukit Palem Raja II

Dalam petitum No.2, yang semula berbunyi :

Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 21 Maret 2018 atas tanah dan rumah SHM No.05193 yang terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang.

Sesuai dengan Surat kwitansi Jual Beli Tanah pada tanggal 21 Maret 2018 antara Penggugat (Aris Widiyanto) dan Tergugat (Freyska Immanuel).

Dirubah menjadi :

Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 21 Maret 2018 atas tanah dan rumah SHM No.05193 yang terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang.

Dengan letak batas rumah adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bapak Didik
Sebelah Selatan : Bapak Aris
Sebelah Timur : Sungai Kecil
Sebelah Barat : Jl. Bukit Palem Raja II

Sesuai dengan Surat kwitansi Jual Beli Tanah pada tanggal 21 Maret 2018 antara Penggugat (Aris Widiyanto) dan Tergugat (Freyska Immanuel).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti, baik bukti tertulis/tulisan maupun bukti saksi sebagai berikut :

1. Foto copy Kwitansi pembelian antara Penggugat dan Tergugat tanggal 21 Maret 2018, dengan harga Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-1;
2. Foto copy Sertifikat SHM No. 05193 Jl. Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav.2 Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang an. Fresyka Immanuel, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3374082510790001 tanggal 07-04-2018 atas nama Aris Widiyanto, Jl. Bukit Mutiara Jaya Blok H-3 No.1, Kel. Meteseh, Kec. Tembalang Kota Semarang, , diberi tanda P-3;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 594/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)



4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3374085902840002 tanggal 07-04-2018 atas nama Hanggar Prasetyorini, Jl. Bukit Mutiara Jaya Blok H-3 No.1, Kel. Meteseh, Kec. Tembalang Kota Semarang, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Kartu Keluarga No. 3374102908170010, tanggal 29-08-2017 atas nama kepala keluarga Aris Widiyanto Jl. Bukit Mutiara Jaya Blok H-3 No.1, Rt. 006 Rw 027, Kel. Meteseh, Kec. Tembalang Kota Semarang, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 1603022710860001 tanggal 17-10-2015 atas nama Freyska Immanuel, Jl. Sinar Puspita No. 512 Rt 005 Rw. 001 Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang Kota Semarang, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3374105704870001 tanggal 17-10-2015 atas nama Prita Tamariska, Jl. Sinar Puspita No. 512 Rt 005 Rw. 001 Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang Kota Semarang , diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy Kartu Keluarga No. 33741003091500017 tanggal 01-11-2015 atas nama Freyska Immanuel, Jl. Sinar Puspita No. 512 Rt 005 Rw. 001 Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang Kota Semarang, diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2021 an. PT Bukit Jaya Metro, diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Daerah , tanggal 15 April 2021, diberi tanda P-10 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6, P-7 dan P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, untuk membuktikan dan menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

1. Saksi **WISNU WIBOWO**

- Bahwa saksi adalah kenal dengan Penggugat **ARIS WIDIYANTO dan Tergugat Freyska Immanuel** sebagai tetangga, ;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat (**ARIS WIDIYANTO**)

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021/PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membeli sebidang tanah milik Tapliah yang terletak di Jl Mayangsari Rt 08 Rw 002 Kelurahan Kalipancur Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang pada tanggal dan bulan lupa tahun 2019 dari pemilik lamanya **dan Freyska Immanuel**;

- Bahwa saksi tidak tahu secara pasti berapa harga jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu karena ikut hadir pada tanggal 21 Maret 2018 antara Aris Widiyanto dan Freyska Immanuel telah melaksanakan Jual Beli Tanah dan Rumah Sertifikat Hak Milik No.05193 Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang.
Letak batas rumah adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Bapak Didik
 - Sebelah Selatan : Bapak Aris
 - Sebelah Timur : Sungai kecil
 - Sebelah Barat : Jl. Bukit Palem Raja II
- Bahwa saksi mendengar pada waktu Penggugat dan Tergugat bertransaksi Jual Beli tersebut dengan kesepakatan harga Rp. 165.000.000,- (Seratus enam Puluh Lima Juta Rupiah) dibayar Lunas Tanggal 21 Maret 2018 yang mana sejumlah uang tersebut telah diterima Freyska Immanuel disaksikan oleh : Bapak Wisnu Wibowo, Bapak Eric Joe Richardo H, Ibu. Hanggar Prasetyorini
- Bahwa saksi tahu bersamaan dengan pembayaran secara Tunai dan Lunas diberikan Kwitansi pembayaran bermaterai dan ditandatangani oleh Freyska Immanuel (Penjual) bersamaan dengan itu Freyska Immanuel Menyerahkan Sertifikat Tanah dan Rumah SHM.No.05193 Jl.Bukit Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa saksi dengar sampai saat ini Jual Beli tersebut belum ditindak lanjuti dengan proses balik nama saksi dengar dari Penggugat kalau dirinya sudah beberapa lama mencari Freyska Immanuel (Tergugat) bertanya ke kawan-kawan dan para tetangga tidak ada yang tahu alamat keberadaan dari Sdr Fryska tersebut ;
- Bahwa saksi dengar pada waktu Jual Beli Fryska menyatakan secara lisan akan membantu dan tidak mempersulit apabila suatu saat

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 594/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

Aris Widiyanto (Pembeli) akan mengajukan proses balik nama sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.

- Bahwa saksi tahu tanah dan rumah tersebut sejak dilakukannya jual beli dengan tergugat dalam penguasaan penggugat sampai dengan sekarang tidak pernah ada pihak lain yang mengusiknya .

2. Saksi **ERIC JOE RICHARDO H:**

- Bahwa saksi adalah kenal dengan Penggugat **ARIS WIDIYANTO dan Tergugat Freyska Immanuel** sebagai tetangga, ;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat (**ARIS WIDIYANTO**) telah membeli sebidang tanah milik Tapliah yang terletak di Jl Mayangsari Rt 08 Rw 002 Kelurahan Kalipancur Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang pada tanggal dan bulan lupa tahun 2019 dari pemilik lamanya **dan Freyska Immanuel**;
- Bahwa saksi tidak tahu secara pasti berapa harga jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu karena ikut hadir pada tanggal 21 Maret 2018 antara Aris Widiyanto dan Freyska Immanuel telah melaksanakan Jual Beli Tanah dan Rumah Sertifikat Hak Milik No.05193 Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang.

Letak batas rumah adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Bapak Didik
- Sebelah Selatan : Bapak Aris
- Sebelah Timur : Sungai kecil
- Sebelah Barat : Jl. Bukit Palem Raja II
- Bahwa saksi mendengar pada waktu Penggugat dan Tergugat bertransaksi Jual Beli tersebut dengan kesepakatan harga Rp. 165.000.000,- (Seratus enam Puluh Lima Juta Rupiah) dibayar Lunas Tanggal 21 Maret 2018 yang mana sejumlah uang tersebut telah diterima Freyska Immanuel disaksikan oleh : Bapak Wisnu Wibowo, Bapak Eric Joe Richardo H, Ibu. Hanggar Prasetyorini
- Bahwa saksi tahu bersamaan dengan pembayaran secara Tunai dan Lunas diberikan Kwitansi pembayaran bermaterai dam

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021PN.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)



ditandatangani oleh Freyska Immanuel (Penjual) bersamaan dengan itu Freyska Immanuel Menyerahkan Sertifikat Tanah dan Rumah SHM.No.05193 Jl.Bukit Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang;

- Bahwa saksi dengar sampai saat ini Jual Beli tersebut belum ditindak lanjuti dengan proses balik nama saksi dengar dari Penggugat kalau dirinya sudah beberapa lama mencari Freyska Immanuel (Tergugat) bertanya ke kawan-kawan dan para tetangga tidak ada yang tahu alamat keberadaan dari Sdr Fryska tersebut ;
- Bahwa saksi dengar pada waktu Jual Beli Fryska menyatakan secara lisan akan membantu dan tidak mempersulit apabila suatu saat Aris Widiyanto (Pembeli) akan mengajukan proses balik nama sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.
- Bahwa saksi tahu tanah dan rumah tersebut sejak dilakukannya jual beli dengan tergugat dalam penguasaan penggugat sampai dengan sekarang tidak pernah ada pihak lain yang mengusiknya .

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak serta luas obyek gugatan majelis hakim pada hari jum"at, tanggal 11 Pebruari 2022, telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada obyek sengketa, sebagaimana dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, selanjutnya Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan dan tidak mengajukan sesuatu apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dalam putusan ini dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat meskipun telah di panggil dengan patut, tidak datang menghadap dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah, dan tidak mewakilkan kepada orang lain untuk hadir sebagai kuasanya yang sah, oleh karenanya Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut harus diputus

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Verstek (vide : pasal 125 HIR;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang Saksi bernama : 1. WISNU WIBOWO., dan 2. ERIC JOE RICHARDO H;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 1 berupa Foto copy Kwitansi pembelian antara Penggugat dan Tergugat tanggal 21 Maret 2018, dengan harga Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), dan P -2 berupa Foto copy Sertifikat SHM No. 05193 Jl. Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav.2 Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, an. Fresyka Immanuel dipersidangan dibenarkan oleh saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan saksi tahu bahwa tanah bangunan obyek gugatan semula milik Freyska Immanuel (Tergugat) akan tetapi sudah dijual dan dibeli Penggugat, kedua orang saksi menerangkan hadir dan menyaksikan serta melihat Penggugat menyerahkan uang pembeliannya dan dibuat kwitansi tanda terima uang pada saat itu saksi melihat sertifikat (SHM) atas tanah dan bangunan tersebut diserahkan oleh Fryska kepada Penggugat dan kedua belah pihak mengucapkan syah ;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda P -1 dan P -2 diatas serta keterangan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah menurut majelis hakim Penggugat telah berhasil membuktikan jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dengan tergugat atas Tanah dan Rumah Sertifikat Hak Milik No.05193 atas nama Immanuel (Tergugat) terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Bapak Didik
- Sebelah Selatan : Bapak Aris
- Sebelah Timur : Sungai kecil
- Sebelah Barat : Jl. Bukit Palem Raja II

Menurut majelis hakim beralasan hukum jual beli tersebut dinyatakan syah dan sejak hari dan tanggal terjadinya transaksi kepemilikan atas obyek beralih dari Tergugat kepada Penggugat , selanjutnya oleh karena berdasarkan hukum perdata untuk syarat syahnya jual beli benda tetap (tanah) tidak cukup hanya dengan Levering (penyerahan obyek jual beli secara nyata) harus diikuti

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 594/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 proses balik nama dari penjual kepada Pembeli dihadapan pejabat yang berwenang(PPAT) ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ternyata dipersidangan pihak Penjual Fryska Immanuel tidak diketahui lagi keberadaanya telah diupayakan dipanggil secara patut tidak pernah hadir sedanganya proses jual beli yang telah dilakukan dengan pembeli/Penggugat belum dilakukan secara tuntas , yang menjadikan pihak pembeli/penggugat terkendala dalam balik nama , menurut majelis hakim kepada Pembeli/penggugat sebagai pembeli yang beretiket baik dan telah memenuhi kewajibannya jual beli yang demikian adalah dapat dibenarkan dan tidak bertentangan dengan Hukum pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal 1320 KUH Perdata, akan tetapi Tergugat FRYSKA IMMANUEL tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut diatas, Penggugat tidak ada harapan untuk bersama-sama Tergugat FRYSKA IMMANULLE menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut AKAN TETAPI kewajiban tersebut belum dilaksanakan oleh Tergugat dengan kata lain Tergugat Fryska Immanule DINYATAKAN telah melalaikan kewajibannya namun demikian bukan berarti telah tertutup jalan bagi Penggugat untuk mengajukan balik nama atas Sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat, karena dari surat-surat bukti dan keterangan 2 (dua) orang saksi telah ternyata jual beli dimaksud belum dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diharuskan yaitu dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang atau PPAT , dengan terjadinya peristiwa itu kepada Penggugat sebagai pembeli yang beretiket baik kepadanya adil apabila diberikan perlindungan hukum ;

Menimbang, bahwa pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menentukan sebagai berikut :

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahu kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikat dan daftar-daftar lainnya

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021/PN.Smg.



(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukannya atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan hukum diatas, maka dengan membawa salinan resmi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap yang isinya antara lain menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan Penggugat menjadi pemilik sah atas tanah dimaksud, Penggugat dapat memberitahukan kepada Kantor Pertanahan Semarang mengenai isi putusan perkara ini dan meminta agar perubahan data (peralihan hak) mengenai sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Tanah Hak Milik No 05193 atas nama Immanuel (Tergugat) terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan pada sertifikatnya serta pada daftar-daftar lainnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat TELAH DAPAT DIBUKTIKAN dan dikabulkan, maka Tergugat harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

Menimbang, selanjutnya berdasarkan pasal 181 (1) HIR kepada Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa pertimbangan diatas menurut majelis hakim maka beralasan hukum Petitum gugatan patut untuk dikabulkan seluruhnya dengan Verstek , akan tetapi majelis dengan mendasarkan pada adanya permohonan diberikan putusan seadil-adilnya dan agar mudah difahami serta mempermudah pelaksanaan putusan majelis hakim secara ex officio akan mengadakan perunahan sekedar redaksi dan susunan petitum Penggugat dengan bunyi serta urutan lengkap seperti tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan pasal 1320 & 1338 KUH Perdata, pasal 181 ayat (1) HIR, pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021/PN.Smg.



MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek ;
3. Menyatakan syah Jual Beli antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat (penjual) atas Tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik No.05193 atas nama Immanuel (Tergugat) terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Bapak Didik
 - Sebelah Selatan : Bapak Aris
 - Sebelah Timur : Sungai kecil
 - Sebelah Barat : Jl. Bukit Palem Raja IIselanjutnya dinyatakan adalah sah milik PENGGUGAT ;
4. Memberikan Kuasa kepada PENGGUGAT untuk menandatangani Akte Jual Beli bertindak atas nama diri sendiri selaku Pembeli dan atas nama Tergugat FRYSKA IMMANUEL sebagai penjual sebagaimana disebut pada Sertifikat Hak Milik No.05193 atas nama Immanuel (Tergugat) terletak di Jl.Bukit Palem Raja II Blok H-3 Kav 2 Kel.Meteseh, Kec.Tembalang Kota Semarang
5. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar **Rp. 2.214.000,00(dua juta dua ratus empat belas ribu rupiah.)**.

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Kamis, tanggal 24 Pebruari 2022, oleh kami BAMBANG BUDIMURSITO,S.H sebagai Hakim Ketua majelis ELI SUPRAPTO,S.H dan SETYO YOGA SISWANTORO, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021PN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari : RABU, **tanggal 2 Maret 2022**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim anggota dibantu oleh ANIS SURYANDARI,S.H, Panitera Pengganti dengan dihadiri KUASA Penggugat tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

ELI SUPRAPTO,S.H

BAMBANG BUDIMURSITO,S.H

Ttd.

SETYO YOGA SISWANTORO, SH.MH

Panitera Pengganti,

Ttd.

ANIS SURYANDARI,S.H,

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2.	Biaya Proses.....	Rp. 50.000,-
3.	Biaya PNPB.....	Rp. 40.000,-
4.	Panggilan.....	Rp. 560.000,-
5.	Pemeriksaan Setempat....	Rp.1.500.000,-
6.	Redaksi Putusan.....	Rp. 10.000,-
7.	Materai	<u>Rp. 10.000,-</u>
	Jumlah	Rp. 2.214.000,-

(Dua juta dua ratus empat belas ribu rupiah).

Halaman 15 dari 15 Putusan Nomor 594/Pdt.G/2021/PN.Smg.