



**P U T U S A N**

**Nomor 548/Pdt.G/2022/PN Smg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DICKY DIAZS ISKANDAR**, Laki-laki, lahir di Semarang 03-12-1988, agama Islam, pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Perum Mijen Permai Blok B-122 RT.004/RW.007 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **:PENGGUGAT;**

**Melawan**

1. N a m a : **WARILANI;**

Pekerjaan : ---

A l a m a t : Dahulu di Perum Mijen Permai Blok B-123 RT.004 / RW.007 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang dan sekarang Tidak Diketahui lagi tempat tinggalnya di seluruh wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **: TERGUGAT ;**

2. N a m a : **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG ;**

A l a m a t : Jl. Ki Mangunsarkoro No. 13 Semarang, yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TURUT TERGUGAT ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan keterangan dari pihak yang berperkara;

Telah memeriksa surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara ini;

*Halaman 1 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/Pdt.G/2022/PN Smg*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Surat Gugatannya yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 23 November 2022 di bawah register Nomor 548/Pdt.G/2022/PN Smg., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli di bawah tangan atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Guna bangunan No.145 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang, setempat dikenal dengan Perum Mijen Permai blok B-123 RT.004/RW.007 Kel. Mijen, Surat Ukur Tgl.19-10-1993, No.5631/1993, Luas 66 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - sebelah Utara : Jalan;
  - sebelah Timur : rumah blok B-124 ;
  - sebelah Selatan : rumah blok B-126 ;
  - sebelah Barat : rumah blom B-122 ;Atas nama pemegang hak WA RILANI ( Tergugat ) ;
- bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 22 Maret 2009 dengan kesepakatan harga Rp.31.800.000,- (tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) ;
- bahwa jual beli tersebut belum ditindak lanjuti dengan pelaksanaan jual beli di hadapan Notaris/PPAT, namun Tergugat secara lesan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu diajak untuk menindak lanjuti proses jual beli dan balik nama sertifikat atas rumah dan tanah pekarangan terebut di atas ;
- bahwa dikarenakan satu dan lain hal antara Penggugat dengan Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2018 Penggugat mencoba mencari informasi keberadaan Tergugat untuk diajak menindak lanjuti jual beli di bawah tangan tersebut ke Notaris/PPAT serta balik nama sertifikat tersebut namun belum juga berhasil ;
- bahwa kemudian Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan proses balik nama sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan Para Tergugat sebagai pemegang Hak seperti ternyata pada sertifikat ;
- bahwa Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan Tergugat guna diajak menindak lanjuti jual beli di

Halaman 2 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/Pdt.G/2022/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah tangan tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat ;

- bahwa karena usaha Penggugat mencari Tergugat tidak berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan mengajukan gugatan ini ;
- bahwa sejak setelah dilaksanakan jual beli di bawah tangan hingga diajukannya gugatan ini, tanah beserta sertifikatnya berada dalam penguasaan Penggugat ;

Berdasarkan hal – hal tersebut dia atas, maka Penggugat dengan kerendahan hati mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang, berkenan kiranya untuk :

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang, setempat dikenal dengan Perum Mijen Permai Blok B-123 RT.004/RW.007, Surat Ukur Tgl. 19-10-1993, No.5631/1993 Luas 66 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - sebelah Utara : J a l a n ;
  - sebelah Timur : rumah blok B-124 ;
  - sebelah Selatan : rumah blok B-126 ;
  - sebelah Barat : rumah blok B-122 ;Atas nama pemegang hak WARILANI ( Tergugat ) ;
- III. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti proses jual beli sebidang tanah tersebut di hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan proses balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ( Turut Tergugat ) ;
- IV. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat ( WARILANI ) menjadi atas nama DICKY DIAZS ISKANDAR ( Penggugat ) di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ( Turut Tergugat ) ;
- V. Menghukum Turut Tergugat untuk menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang tersebut dari semula atas nama WARILANI menjadi atas nama DICKY DIAZS ISKANDAR ;

Halaman 3 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/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)



VI. Menetapkan biaya yang timbul dari perkara gugatan ini menurut hukum

A T A U : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Januari 2023, 8 Pebruari 2023, dan tanggal 8 Maret 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut namun tidak hadir dipersidangan, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dengan acara pembacaan gugatan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah berupa :

1. Fotocopy NIK Nomor 3374140312880001 tanggal 01 februari 2020 atas nama DICKY DIAZS ISKANDAR, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda **P-1**;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3374143009190002 tanggal 26 November 2020 atas nama DICKY DIAZS ISKANDAR, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda **P-2**;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan abngunan Tahun 2021 Kartu Tanda Penduduk nomor 3525103006740038 atas nama HERI SUSANTO, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-3**;
4. Fotocopy Kwitansi tanggal 22 Maret 20209 dari Dicky Diazs Iskandar sebanyak Rp. 31.800.000,- (tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) pembayaran jual beli rumah di Mijen Permai Blok B No. 123 RT.4 Rw.7 an. Wa Rilani, diberi tanda **P-4**;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 145 Desa Mijen, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, diberi tanda **P-5**;

Halaman 4 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/Pdt.G/2022/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi di persidangan masing-masing bernama :

1. Saksi SOKIMAN. yang menerangkan dibawah sumpah dipersidangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga, dengan Tergugat saksi juga kenal sebagai tetangga;
- Bahwa saksi tinggal di Jl. Mijen Permai Blok B No. 118 berdekatan dengan tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal di Jl. Mijen Permai Blok B No. 122 Semarang dan Tergugat tinggal di Jl. Mijen Permai Blok B No. 123, mereka tinggal bersebelahan;
- Bahwa Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat namun belum terselesaikan;
- Bahwa Tergugat menjual ruhnya kepada Penggugat pada tanggal 22 Maret 2009 di bawah tangan dirumahnya Penggugat, Penggugat akan membalik nama sertifikat belum bisa karena Tergugat pindah dan sekarang tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Penggugat membeli rumah Tergugat dengan harga Rp.31.800.000,00 (tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat tinggal disitu, karena sebelum saksi tinggal disitu Tergugat sudah tinggal disitu;
- Bahwa batas-batas rumah tersebut yaitu :
  - Sebelah Utara : Jl. Intan Selatan II;
  - Sebelah Selatan : Rumah Setyo Nugroho Jl. Intan Selatan IV;
  - Sebelah Barat : Rumah Indah Kusworin;
  - Sebelah Timur : Rumah Bambang Prawoko;
- Bahwa luas obyek sengketa depan lebar 6 meter ke belakang 11 meter ;
- Bahwa Tergugat tinggal sendirian, setelah jual beli dengan Penggugat Tergugat pergi dan sampai sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya ;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang Penggugat dengan istrinya;
- Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut sejak tahun 2009;
- Bahwa sebelum Penggugat membeli rumah Tergugat, Penggugat tinggal dengan orangtuanya di Jl. Mijen Permai Blok B No.122 bersebelahan

Halaman 5 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/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

dengan rumah Tergugat, yang sekarang Penggugat tinggal di Jl. Mijen Permai Blok B No. 123 bersebelahan dengan orangtuanya;

- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan Penggugat menempati rumah tersebut dan tidak ada yang complain;

2. Saksi NOOR HINDRANI., yang menerangkan dibawah sumpah dipersidangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga, dengan Tergugat saksi juga kenal sebagai tetangga;
- Bahwa saksi tinggal di Jl. Mijen Permai Blok B No. 118 berdekatan dengan tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal di Jl. Mijen Permai Blok B No. 122 Semarang dan Tergugat tinggal di Jl. Mijen Permai Blok B No. 123, mereka tinggal bersebelahan;
- Bahwa Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat namun belum terselesaikan;
- Bahwa Tergugat menjual ruhanya kepada Penggugat pada tanggal 22 Maret 2009 di bawah tangan dirumahnya Penggugat, Penggugat akan membalik nama sertifikat belum bisa karena Tergugat pindah dan sekarang tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Penggugat membeli rumah Tergugat dengan harga Rp.31.800.000,00 (tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat tinggal disitu, karena sebelum saya tinggal disitu Tergugat sudah tinggal disitu;
- Bahwa batas-batas rumah tersebut yaitu :
  - Sebelah Utara : Jl. Intan Selatan II;
  - Sebelah Selatan : Rumah Setyo Nugroho Jl. Intan Selatan IV;
  - Sebelah Barat : Rumah Indah Kusworin;
  - Sebelah Timur : Rumah Bambang Prawoko;
- Bahwa luas obyek sengketa depan lebar 6 meter ke belakang 11 meter;
- Bahwa Tergugat tinggal sendirian, setelah jual beli dengan Penggugat Tergugat pergi dan sampai sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang Penggugat dengan istrinya;
- Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut sejak tahun 2009;
- Bahwa sebelum Penggugat membeli rumah Tergugat, Penggugat tinggal dengan orangtuanya di Jl. Mijen Permai Blok B No.122 bersebelahan

Halaman 6 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/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

dengan rumah Tergugat, yang sekarang Penggugat tinggal di Jl. Mijen Permai Blok B No. 123 bersebelahan dengan orangtuanya;

- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan Penggugat menempati rumah tersebut dan tidak ada yang complain;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelasnya tentang obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 31 Maret 2023;

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 HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli di bawah tangan atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Guna bangunan No.145 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang, setempat dikenal dengan Perum Mijen Permai blok B-123 RT.004/RW.007 Kel. Mijen, Surat Ukur Tgl.19-10-1993, No.5631/1993, Luas 66 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :

- sebelah Utara : Jalan;
- sebelah Timur : rumah blok B-124 ;
- sebelah Selatan : rumah blok B-126 ;
- sebelah Barat : rumah blok B-122 ;

Atas nama pemegang hak WA RILANI ( Tergugat ) ;

bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 22 Maret 2009 dengan kesepakatan harga Rp.31.800.000,- (tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) , jual beli tersebut belum ditindak lanjuti dengan pelaksanaan jual beli di hadapan Notaris/PPAT, namun Tergugat secara lisan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu diajak untuk menindak lanjuti proses jual beli dan balik nama sertifikat atas rumah dan tanah pekarangan tersebut.

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak hadir dipersidangan namun Majelis Hakim tetap mempertimbangkan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat seperti tersebut di atas dengan sebagai berikut.

Halaman 7 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/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

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas.

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas terjadi permasalahan hukum adalah apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum akan dipertimbangkan dibawah ini sebagai berikut .

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1 dan P-2 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat yang bernama DICKY DIAZS ISKANDAR dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada kesalahan pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat tertanda P-4, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa memang benar telah terjadi transaksi jual beli tanggal 22 Maret 2009 antara Penggugat Dicky Diazs Iskandar dengan Tergugat Wa Rilani, di Mijen Permai Blok B. No. 123 RT.4 Rw. 7, seharga Rp.31.800.000,- (tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa selanjutnya adalah bukti surat tertanda P-5 , maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dipersidangan Penggugat memperlihatkan sertifikat aslinya, sehingga dapat dijadikan fakta hukum bahwa dalam transaksi jual beli dimaksud sudah ada penyerahan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 145 Desa Mijen, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang antara penggugat dengan Tergugat .

Menimbang, bahwa keterangan saksisaksi yang bernama SOKIMAN dan NOOR HINDRANI, menerangkan dipersidangan bahwa Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat pada tanggal 22 Maret 2009 di bawah tangan dirumahnya Penggugat sebesar Rp. 31.800.000,- (tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-4 , P-5 apabila dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang bernama SOKIMAN dan NOOR HINDRANI, maka Majelis hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa memang benar telah terjadi jual beli rumah pada tanggal 22 Maret 2009 yang bertempat di rumah Penggugat di di Perum Mijen Permai Blok B-122 RT.004/RW.007 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang, dengan adanya penyerahan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 145 dari Tergugat ke Penggugat;

Halaman 8 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan petitum nomor 2 dapat dikabulkan menurut hukum.

Menimbang, bahwa permasalahan selanjutnya adalah apakah benar Tergugat dalam keadaan wanprestasi (ingkar janji) akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam surat gugatan Penggugat diterangkan bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 22 Maret 2009 dengan kesepakatan harga Rp.31.800.000,- (tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) ,bahwa dikarenakan satu dan lain hal antara Penggugat dengan Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2018 Penggugat mencoba mencari informasi keberadaan Tergugat untuk diajak menindak lanjuti jual beli di bawah tangan tersebut ke Notaris/PPAT serta balik nama sertifikat tersebut namun belum juga berhasil ;

Menimbang, bahwa seperti yang telah dipertimbangkan didepan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum, dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim dapat dinyatakan sebagai fakta hukum dalam pertimbangan selanjutnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut apabila dihubungkan dengan keterangan saksi tersebut dapat disimpulkan bahwa keberadaan Tergugat pada saat ini tidak diketahui keberadaannya , sehingga Penggugat untuk menindak lanjuti jual beli dibawah tangan tersebut ke Notaris serta balik nama belum bisa dilakukan, dengan demikian menyatakan Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti proses jual beli sebidang tanah tersebut di hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan proses balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ( Turut Tergugat ) dengan demikian Petitum nomor 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum maka memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat ( WA RILANI ) menjadi atas nama DICKY DIAZS ISKANDAR ( Penggugat ) di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ( Turut Tergugat ) ;

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya menghukum Turut Tergugat untuk menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 9 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.145 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang tersebut dari semula atas nama WARILANI menjadi atas nama DICKY DIAZS ISKANDAR “, menurut hemat Majelis Hakim haruslah dinyatakan ditolak karena untuk mensertifikat atau membalik nama atas nama Penggugat, maka Penggugat harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa seperti yang telah dipertimbangkan di atas, maka jelaslah Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil-dalilnya dipersidangan untuk sebagian;

Menimbang ,bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian karena cukup beralasan hukum, dengan demikian Tergugat berada dipihak yang kalah, maka semua ongkos perkara ini yang jumlahnya seperti akan disebutkan dalam amar putusan ini dibebankan kepada pihak Tergugat.

Memperhatikan pasal 125 HIR, pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.145 Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang, setempat dikenal dengan Perum Mijen Permai Blok B-123 RT.004/RW.007, Surat Ukur Tgl. 19-10-1993, No.5631/1993 Luas 66 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - sebelah Utara : Jl. Intan Selatan II ;
  - sebelah Timur : rumah Bambang Prawoko Blok B-124 ;
  - sebelah Selatan : rumah Setyo Nugroho Blok B-126 ;
  - sebelah Barat : rumah Indah Kusworin Blok B-122 ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti proses jual beli sebidang tanah tersebut di hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan proses balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ( Turut Tergugat ) .
5. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat (WARILANI ) menjadi atas nama DICKY DIAZS ISKANDAR ( Penggugat ) di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ( Turut Tergugat ) .

Halaman 10 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.300.000,-
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 12 April 2023 oleh Kami **A.A PUTU NGR. RAJENDRA, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis **GATOT SARWADI, S.H.** dan **HERIYENTI, S.H., M.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **03 Mei 2023** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **DYAH ENNY KUSUMA, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**GATOT SARWADI, S.H.**

**A.A PUTU NGR RAJENDRA, S.H., M.Hum.**

**HERIYENTI, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**DYAH ENNY KUSUMA, S.H., M.H.**

## PERINCIAN BIAYA :

- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran    | : Rp. 30.000,-   |
| 2. Biaya ATK            | : Rp. 50.000,-   |
| 3. Biaya Panggilan      | : Rp.2.660.000,- |
| 4. Biaya PNPB           | : Rp. 40.000,-   |
| 5. Pemeriksaan Setempat | : Rp.1.500.000,- |
| 6. Biaya Redaksi        | : Rp. 10.000,-   |

Halaman 11 dari 12 halaman Putusan Nomor 548/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

7. Biaya Meterai : Rp. 10.000,-  
Jumlah Rp.4.300.000,- (empat juta tiga ratus ribu rupiah)

**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)