



PUTUSAN

Nomor 629/Pdt.G/2023/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:

Oktaviane Indri Astanti, berkedudukan di JL. KARANGREJO II NO.A5 GRIYA BANYUREJO, RT.006, RW.007,, Srandol Wetan, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HARYANTO, SH, M.Kn** beralamat di Jl.Kauman Raya Kampung ManggaRT/RW.003/003 Kel.Banjardowo, Kec.Genuk Semarang. Alamat Kantor Advokat di Jl. Rumpun Diponegoro Nomor 08, RT 001/ RW 007, Kel. Banyumanik, Kec Banyumanik, Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Maret 2022 sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **Mika Basuki**, bertempat tinggal di JANGLI PERBAL, RT.006, RW.006, KELURAHAN NGESREP, KECAMATAN BANYUMANIK, KOTA SEMARANG, Ngesrep, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat** ;
2. **Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (ppat) Madiyana Herawati, S.H.**, bertempat tinggal di JALAN SUKUN RAYA NOMOR:52, Srandol Wetan, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **PT.BPR MITRA MULIA PERSADA**, berkedudukan di Kabupaten Semarang, beralamat di Jalan Gatot Subroto No. 125 Ungaran 50511.

Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor No.003/MMP-PRSN/II/2024 tanggal, 8 Januari 2023 telah memberikan kuasa kepada : **Muhamad Isnaeni dan Roland Ferdinand Alexander Lumentut**, karyawan pada PT. BPR Mitra Mulia Persada sebagai **Turut Tergugat II** ;

4. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang**, Alamat Jalan Ki Mangunsarkoro No 23 Karang Kidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat III**;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 20 Desember 2023 dalam Register Nomor 629/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2018 Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi Jual Beli sebidang tanah berikut 1 Unit Rumah Sederhana yang akan dilakukan Pembangunan setelah uang tanda jadi diberikan yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, Kav.Nomor A5, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dimana atas Sertipikat sebidang tanah tersebut masih dalam proses pemecahan/Split di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, dengan yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp.370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) serta penambahan *Upgrade/Desain* Rumah sesuai dengan keinginan Penggugat sebesar Rp.175.000.000,- (Seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah) atas pembelian sebidang tanah dan bangunan serta yang berdiri di atasnya menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat sepakat secara lisan untuk melakukan pembayaran tanah dan rumah proses pembangunan yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, Kav.Nomor A5, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, secara bertahap sampai dengan lunas sebelum Penggugat menempati rumah tersebut serta Tergugat menjanjikan Sertipikat akan selesai (Ready) Proses Split/Pemecahan sebelum rumah tersebut Selesai/siap dijadikan rumah tempat tinggal.
3. Bahwa sesuai dengan kesepakatan pada tanggal 26 Juli 2018 Penggugat memberikan uang tanda jadi kepada Tergugat sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah dan rumah tempat tinggal akan dibangun yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, Kav.Nomor A5, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.



4. Bahwa Tergugat memberikan janji kepada Penggugat akan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di kantor NOTARIS atas transaksi Jual Beli yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, Kav.Nomor A5, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan Global sebesar Rp. 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah).
5. Bahwa Penggugat memberikan uang persekot ke 2 kepada Tergugat pada tanggal 4 Desember 2018, sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dan meminta untuk segera membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di kantor NOTARIS akan tetapi Tergugat menyampaikan bahwa sertifikatnya masih dalam proses pemecahan/split di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, dan menjanjikan akan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) setelah sertifikatnya selesai.
6. Bahwa Penggugat memberikan uang persekot:
 - a. Uang Pesekot ke 3 kepada Tergugat pada tanggal 6 Desember 2018, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
 - b. Uang Pesekot ke 4 kepada Tergugat pada tanggal 6 Desember 2018, sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
dan meminta untuk segera membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di kantor NOTARIS akan tetapi Tergugat menyampaikan bahwa sertifikatnya masih dalam proses pemecahan/split di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, dan menjanjikan akan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) setelah sertifikatnya selesai.
7. Bahwa pada tanggal 25 Februari 2019 Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, **Kav.Nomor A5**, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang sudah selesai/Terbit dengan sertipikat **Hak Milik Nomor:05958**, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524 / Srandol Wetan / 2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:
Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY
Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK
Selatan : Jalan Karangrejo 2
Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG
-selanjutnya disebut sebagai "Objek Jual Beli".
8. Bahwa Tergugat meminta kepada Penggugat untuk dapat memberikan uang persekot tambahan karena sertifikat sudah selesai tinggal proses Pembangunan rumah yang masih berlangsung.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa karena permintaan Tergugat, maka Penggugat memberikan Uang Persekot ke 5 pada tanggal 7 Juli 2019, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dan meminta kepada Tergugat untuk segera membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di kantor NOTARIS akan tetapi Tergugat menyampaikan tidak perlu membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) akan tetapi langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) karena sertifikatnya Objek Jual Beli sudah ada.
10. Bahwa karena Rumah masih tahap Pembangunan maka Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk mengurus proses Peralihan Hak Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan kewajiban pajak penjual menjadi tanggung jawab Tergugat sedangkan Pajak Pembeli BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) dan balik nama menjadi tanggung jawab Penggugat.
11. Bahwa Tergugat menjanjikan dan mengizinkan untuk dilakukan proses balik nama pada bulan agustus 2019, guna untuk menghemat pajak-pajak dan Penggugat harus tetap memberikan uang persekot sampai dengan Lunas sesuai harga kesepakatan, sehingga Penggugat memberikan uang persekot kepada Tergugat sebagai berikut:
 - a. Uang Pesekot ke 6 kepada Tergugat pada tanggal 12 Juli 2019, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 - b. Uang Pesekot ke 7 kepada Tergugat pada tanggal 15 Juli 2019, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 - c. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 18 Juli 2019, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 - d. Uang Pajak Pembeli yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 18 Juli 2019, sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
 - e. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2019, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
 - f. Uang Pesekot Pelunasan kepada TERGUGAT pada tanggal 22 Agustus 2019, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
12. Bahwa untuk menyakinkan Penggugat, Tergugat memberikan fotocopy bukti BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) /Pajak Pembeli dan Fotocopy PPH FINAL 411128- 402 (Pajak Penjual) bahwa Objek jual beli telah dilakukan proses tahapan balik nama menjadi nama Penggugat.
13. Bahwa proses Pembangunan masih berlangsung Penggugat telah memberikan uang persekot dengan jumlah Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sehingga **kekurangan** Pembayaran Pembelian Objek jual beli sebesar Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) per tanggal 22 Agustus 2019.



14. Bahwa karena Objek Jual beli tersebut sudah selesai 95% an maka pada tanggal 17 Agustus 2020 Penggugat menempati Objek Jual beli tersebut.

15. Bahwa atas kekurangan Pembelian Objek Jual Beli tersebut Penggugat telah melunasinya dengan rincian sebagai berikut:

1. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 25 September 2019, sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
2. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 26 September 2020, sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
3. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 01 November 2019, sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
4. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 31 Desember 2019, sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
5. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 31 Januari 2020, sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

❖ Dengan Jumlah keseluruhan Pelunasan Pembelian Objek Jual Beli sebesar Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) dan Pajak Pembeli BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). LUNAS Per tanggal 31 Januari 2020.

16. Bahwa karena setiap ditanyakan oleh Penggugat atas perkembangan balik nama objek jual beli Tergugat selalu beralasan masih dalam Proses, sehingga pada tanggal 26 September 2020 Tergugat dan Penggugat sepakat untuk membuat SURAT PERJANJIAN JUAL DAN BELI RUMAH CLUSTER BANYUREJO A.5, karena sudah LUNAS.

17. Bahwa pada bulan November 2020 Tergugat memberikan informasi kepada Penggugat bahwa Sertipikat Hak Milik atas Objek Jual beli tersebut telah HILANG / raib, maka Penggugat meminta tanggung jawab kepada TERGUGAT untuk mengganti Sertifikat tersebut. pada tanggal 01 Desember 2020, Tergugat memberikan Fotocopy Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan di Polrestabes Kota Semarang, dengan Nomor: SKTLK/5302/XII/2020/JATENG/RESTABES SMG kepada Penggugat, yang akan diperuntukkan untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik yang baru dan menjadi tanggung jawab Tergugat sepenuhnya.

18. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik atas Objek Jual beli tersebut HILANG, maka untuk memberikan kepastian dan kepercayaan kepada Penggugat, Tergugat dan Penggugat datang di Kantor Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I memberikan Asli SURAT KETERANGAN Nomor : 043/NMH/XII/2020, pada tanggal 10 Desember 2020. dimana pengurusan Jual Beli / Balik Nama akan diproses melalui Turut Tergugat I. Dengan



adanya Surat Keterangan tersebut Penggugat merasa lebih yakin akan ada kepastian Hukum mengenai Pengurusan Balik nama Objek Jual beli tersebut diatas.

19. Bahwa berdasarkan Informasi yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dihadapan Turut Tergugat I bahwa sertifikat Hak Milik Objek Jual Beli sedang dijaminakan di Turut Tergugat II (PT. BPR MITRA MULYA PERSADA) yang berkaitan dengan hutang dari Tergugat.
20. Bahwa terkait dengan Objek Jual Beli sebagai Jaminan Hutang Tergugat, Penggugat tidak pernah mendapat pemberitahuan/informasi dan/atau menyetujui serta memberikan izin atas dijaminkannya Objek Jual Beli dari Tergugat kepada Turut Tergugat II sebagai jaminan hutang.
21. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Objek Jual Beli dijaminakan di Turut Tergugat II maka Penggugat meminta sertifikat tersebut segera diambil dan diserahkan kepada Penggugat.
22. Bahwa Tergugat menjanjikan kepada Penggugat akan segera melunasi pinjaman yang berada di Turut Tergugat II dan akan segera mengembalikan sertipikat tersebut kepada Penggugat sehingga transaksi Jual Beli antara Tergugat dan Penggugat dapat diselesaikan.
23. Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat tidak dapat memenuhi apa yang sudah dijanjikan kepada Penggugat, sehingga sertipikat tersebut masih dalam penguasaan Turut Tergugat II.
24. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut oleh karena kesalahannya bertanggungjawab untuk mengganti kerugian tersebut" maka sudah sepantasnya apabila Tergugat dan Turut Tergugat II dihukum untuk menyerahkan Sertipikat Objek Jual Beli atas atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, **Kav.Nomor A5**, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan sertipikat **Hak Milik Nomor:05958**, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524 / Srandol Wetan / 2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:
Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY
Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK
Selatan : Jalan Karangrejo 2
Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG
kepada Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa atas kewajiban Pajak tahunan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI yang membayar adalah Penggugat.

26. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka sudah sepantasnya jika Tergugat dan Turut Tergugat II segera menyerahkan Objek Jual Beli kepada Penggugat, serta dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagai berikut:

• **Kerugian Materiil :**

- 1) Uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus lima puluh juta rupiah).
- 2) Biaya kerugian atas kehilangan kesempatan menggunakan sertifikat tersebut untuk kegiatan bisnis berdasarkan suku bunga Bank sebesar 11% per Tahun, dari Tahun 2019 sampai dengan 2023, yaitu sebesar: Rp. 242.000.000,- (Dua ratus empat puluh dua juta rupiah).
- 3) Biaya menggunakan jasa pengacara sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).

Oleh karena itu total estimasi kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar **Rp.867.000.000,- (delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah).**

• **Kerugian Immateriil :**

Penggugat, selama kurang lebih kurun waktu 4 Tahun, harus menguras waktu, tenaga, dan pikiran dalam hal menyelesaikan permasalahan jual beli Objek tanah dengan Tergugat serta Uang yang telah dikeluarkan oleh penggugat sebagian merupakan Uang mitra bisnis, pada akhirnya mengakibatkan hilangnya kepercayaan mitra bisnis kepada Penggugat, sebesar: **Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).**

Sehingga Total Nilai Kerugian Materiil + Kerugian Imateriil sebesar **Rp.1.267.000.000,- (Satu Milyar dua ratus enam puluh tujuh juta rupiah).**

27. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah melakukan beberapa kali upaya terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat, antara lain:

- 1) Penggugat berusaha mencari, menemui Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, guna melakukan klarifikasi, serta upaya-upaya untuk menindak lanjuti/ menyelesaikan proses AJB (Akta Jual Beli) sertifikat tersebut.



- 2) Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat II telah saling setuju akan mengeluarkan / menyerahkan Objek Jual Beli kepada Penggugat yang diketahui oleh Tergugat dengan syarat tukar jaminan lain yang dimiliki oleh Tergugat.
 - 3) Penggugat melalui kuasanya telah melakukan upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat yang pada intinya mengingatkan dan membuka ruang untuk bermediasi terkait permasalahan ini, akan tetapi tidak ada itikad baik dari Tergugat.
28. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan PARA TERGUGAT baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis.
29. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada "*Adanya surat yang sah*" dan "*Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti*" sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, oleh karena itu telah sah secara hukum untuk dikabulkannya gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga.

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar.
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
4. Menyatakan secara sah dan berharga permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Jual Beli tanah yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, **Kav.Nomor A5**, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan sertifikat **Hak Milik Nomor:05958**, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524 / Srandol Wetan / 2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY
Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK
Selatan : Jalan Karangrejo 2
Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG



5. Menyatakan sah demi Hukum atas Pembayaran Pembelian Objek Jual Beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, **Kav.Nomor A5**, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan sertipikat **Hak Milik Nomor:05958**, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524 / Srandol Wetan / 2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY

Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK

Selatan : Jalan Karangrejo 2

Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG

Sebesar Rp. 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah) dan Pembayaran Pajak Pembeli BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

6. Menyatakan Batal Demi Hukum atas Perbuatan Hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat II.
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Objek Jaminan lainnya kepada Turut Tergugat II sebagai pengganti atas Objek Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat.

8. Menyatakan sah demi Hukum atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, **Kav.Nomor A5**, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan sertipikat **Hak Milik Nomor:05958**, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524 / Srandol Wetan / 2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY

Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK

Selatan : Jalan Karangrejo 2

Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG,

Adalah Milik Penggugat.

9. Menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor:05958, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524/Srandol Wetan/2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah



(NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY

Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK

Selatan : Jalan Karangrejo 2

Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG,

Kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun.

10. Menghukum Penggugat untuk membayar Pajak-Pajak dan semua biaya-biaya yang timbul dari Proses Balik nama menjadi atas nama Penggugat.

11. Menghukum Turut Tergugat III untuk memproses, mencatat dan/atau membalik nama atas sebidang tanah Objek Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Nomor:05958, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524/Srandol Wetan/2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY

Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK

Selatan : Jalan Karangrejo 2

Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG,

Atas nama Penggugat.

12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat, dan Turut Tegugat I, II, untuk membayar kerugian Penggugat sebesar **Rp.1.267.000.000,- (Satu Milyar dua ratus enam puluh tujuh juta rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:

• **Kerugian Materiil :**

- 1) Uang yang telah dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus lima puluh juta rupiah).
- 2) Biaya kerugian atas kehilangan kesempatan menggunakan sertipikat tersebut untuk kegiatan bisnis berdasarkan suku bunga Bank sebesar 11% per Tahun, dari Tahun 2019 sampai dengan 2023, yaitu sebesar: Rp. 242.000.000,- (Dua ratus empat puluh dua juta rupiah).
- 3) Biaya menggunakan jasa pengacara sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).

• **Kerugian Immateriil :**

PENGGUGAT, selama kurang lebih kurun waktu 4 Tahun, harus mengurus waktu, tenaga, dan pikiran dalam hal menyelesaikan permasalahan jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli Objek tanah dengan Tergugat serta Uang yang telah dikeluarkan oleh penggugat sebagian merupakan Uang mitra bisnis, pada akhirnya mengakibatkan hilangnya kepercayaan mitra bisnis kepada Penggugat, sebesar: **Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).**

13. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I serta II wajib membayar uang sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewidjs*).
14. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini.
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsidaire :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Kota Semarang berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan sedangkan Turut Tergugat II hadir dipersidangan dengan diwakili Roland Ferdinand Alexander L, karyawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor 126/SK/II/2024/PN Smg tanggal 10 Januari 2024 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Novrida Diansari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. Jawaban Turut Tergugat II :

Dalam Eksepsi:

1. PENGUGAT TIDAK BERKOMPETEN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN



Bahwa Penggugat bukanlah orang yang berkompeten dalam mengajukan gugatan, karena Penggugat bukanlah Debitur, dimana perjanjian yang dibuat adalah:

- Perjanjian Kredit No.34 tanggal 24 Oktober 2020 (**Perjanjian Kredit No.34**) dibuat dihadapan Siva Rosadina,SH Notaris di semarang antara Tergugat I dengan Turut Tergugat.
- Perjanjian Kredit No.35 tanggal 24 Oktober 2020 (**Perjanjian Kredit No.35**) dibuat dihadapan Siva Rosadina,SH Notaris di semarang antara Tergugat I dengan Turut Tergugat
- Baik Perjanjian Kredit No.34 dan Perjanjian Kredit 35 telah dilakukan perubahan sebagaimana

Dalam perjanjian perubahan (**Addendum Perjanjian Kredit No.12**) antara Tergugat I dan Turut Tergugat pada tanggal 7 Juni 2021.

Dalam perjanjian kredit No. 34 antara Tergugat I dan Turut Tergugat berupa fasilitas Kredit Tetap (KT) sejumlah Rp. 700.000.000,- . dan Perjanjian Kredit No.35 antar Tergugat I dan Turut Tergugat berupa fasilitas Kredit Cicilan (KC) sejumlah Rp.200.000.000,-. Serta Addendum Perjanjian Kredit No.12 mengenai perpanjangan kredit atas dua fasilitas tersebut diatas. Dan untuk menjamin kredit tersebut Tergugat I menjaminkan sebidang tanah dan bangunan berupa sertifikat Hak Milik (SHM No. 05958) atas nama **Mika Basuki** yang terletak dikelurahan Srandol Wetan, kecamatan, Banyumanik, kota semarang, propinsi jawa tengah yang telah dibebani Hak Tanggungan.

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Posita gugatan penggugat No.1 sampai dengan No.29 sangatlah tidak jelas, karena Turut Tergugat sama sekali tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam permasalahan jual beli dibawah tangan. Sehingga permasalahan tersebut hanya diketahui antara Penggugat dan Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Turut tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Turut tergugat.

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi yang ditujukan oleh Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat secara keseluruhan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Negeri Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

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

A. Bukti surat

Berupa fotocopy yang telah disuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-6 tidak ditunjukkan aslinya karena aslinya ada pada P-6 surat bkti tersebut berupa :

1	KTP atas nama OKTAVIANE INDRI ASTANTI NIK:3374025410810006	Bukti P.1
2	Kwitansi sebesar Rp.40.000.000,- Pada tanggal 26 Juli 2018	Bukti P.2
3	Kwitansi sebesar Rp.60.000.000,- Pada tanggal 04 Desember 2018	Bukti P.3
4	Kwitansi sebesar Rp.60.000.000,- Pada tanggal 06 Desember 2018	Bukti P.4
5	Kwitansi sebesar Rp.75.000.000,- Pada tanggal 04 Januari 2019	Bukti P.5
6	Sertipikat Hak Milik Nomor:05958, Kelurahan Srandol Wetan, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (Tergugat).	Bukti P.6
7	Kwitansi sebesar Rp.60.000.000,- Pada tanggal 07 Juli 2019	Bukti P.7
8	Kwitansi sebesar Rp.25.000.000,- Pada tanggal 12 Juli 2019	Bukti P.8
9	Kwitansi sebesar Rp.25.000.000,- Pada tanggal 15 Juli 2019	Bukti P.9
10	Kwitansi sebesar Rp.25.000.000,- Pada tanggal 18 Juli 2019	Bukti P.10
11	Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- Pada tanggal 18 Juli 2019	Bukti P.11
12	Kwitansi sebesar Rp.50.000.000,-	Bukti P.12



	Pada tanggal 20 Agustus 2019	
13	Kwitansi sebesar Rp.25.000.000,- Pada tanggal 22 Agustus 2019	Bukti P.13
14	BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)	Bukti P.14
15	Kwitansi sebesar Rp.15.000.000,- Pada tanggal 25 September 2019	P.15
16	Kwitansi sebesar Rp.15.000.000,- Pada tanggal 01 November 2019	P.16
17	Kwitansi sebesar Rp.20.000.000,- Pada tanggal 31 Desember 2019	P.17
18	Kwitansi sebesar Rp.20.000.000,- Pada tanggal 31 Januari 2020	P.18
19	Kwitansi sebesar Rp.30.000.000,- Pada tanggal 26 September 2020.	P.19
20	Resi Pembayaran PPH FINAL 411128- 402	P.20
21	SURAT PERJANJIAN JUAL DAN BELI RUMAH CLUSTER BANYUREJO A.5, Tanggal 26 September 2020.	P.21
22	Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan di Polrestabes Kota Semarang, dengan Nomor:SKTLK/5302/XII/2020/JATENG/RESTABES SMG, tanggal 01 Desember 2020.	P.22
23	SURAT KETERANGAN Nomor:043/NMH/XII/2020, Tanggal 10 Desember 2020. Dikeluarkan Oleh Notaris/PPAT MADIYANA HERAWATI, SH.	P.23
24	Bukti Pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI tahun 2023	P.24
25	Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI tahun 2024	P.25
26	Bukti Pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI tahun 2024	P.26

B. Bukti saksi



1. ALI LUQMANUL HAKIM, dibawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan teman dari suami Penggugat sekaligus menjadi perantara antara Jual Beli tersebut dengan Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat kisaran pada Juli 2018 dengan Objek Jual Beli sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Karangrejo II NO.A5 Griya Banyurejo, RT.006, RW.007, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan harga Rp.370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah).
- Bahwa Saksi menerangkan jual beli tersebut menggunakan system Pesan Bangun dan pembayarannya secara Bertahap, serta saksi mengetahui bahwa setelah PENGUGAT DAN TERGUGAT sepakat, seketika itu PENGUGAT memberikan tanda jadi/Down Paymen (DP) kepada Tergugat I sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sepengetahuan saksi di bayarkan dibulan Juli 2018.
- Bahwa Saksi menerangkan dan mengetahui setelah PENGUGAT memberikan tanda jadi/Down Paymen (DP) pembangunan rumah tersebut dimulai pembangunnya serta berjalannya waktu PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT untuk diadakan perubahan desain rumah sehingga PENGUGAT dikenakan biaya tambahan sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta) sepengetahuan saksi.
- Bahwa Saksi menerangkan dan mengetahui jika pembangunan rumah tersebut selesai perkiraan di bulan Agustus 2020. Serta saksi mengetahui jika penggugat mulai memasukan perabotan rumah tangga di awal bulan Agustus 2020.
- Bahwa saksi mengetahui jika Jual beli tersebut sudah LUNAS seluruhnya pada bulan September 2022 serta bangunan rumah tersebut di tempati sebagai rumah tempat tinggal Penggugat dan keluarganya. Perkiraan diakhir bulan Agustus/September 2020 sampai sekarang.
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat sudah melakukan PELUNASAN pembelian tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT, akan tetapi sepengetahuan saksi Sertipikat tersebut belum diberikan kepada Penggugat tetapi di anggunkan di BPR, sehingga tidak dapat membalik nama menjadi atas nama Penggugat dan belum menerima Hak secara penuh.

2. SONY AJI PERMANA dibawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut:



- Bahwa Saksi merupakan salah satu konsumen Tergugat akan tetapi dalam pembayarannya melalui Cesh. Serta saat ini sertipikat telah disimpan oleh saksi.
- Bahwa saksi merupakan tetangga Penggugat selisih 2 rumah. Serta memberikan keterangan dan menyaksikan bahwa Penggugat telah menempati Rumahnya perkiraan Agustus 2020.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya pihak para Tergugat telah mengajukan bukti bukti berupa

I. Tergugat

- A. Bukti Surat
- B. Bukti Saksi

Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, tidak mengajukan jawaban dan tidak mengajukan bukti bukti;

II. Turut Tergugat I

Turut Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan, tidak mengajukan jawaban dan tidak mengajukan bukti bukti

III. Turut Tergugat II :

A. Bukti Surat

1	Perjanjian kredit No.34 tanggal , 24 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Siva Rosadina, SH Notaris semarang	TT-1
2	Perjanjian Kredit No.35 tanggal,24 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Siva Rosadina,SH Notaris semarang	TT-2
3	Perjanjian Kredit No.34 dan Perjanjian Kredit No.35 telah dilakukan perubahan dalam Perjanjian perubahan (Addendum Perjanjian Kredit No.12) tanggal, 7 Juni 2021 dibuat dihadapan Notaris Siva Rosadina,SH Notaris Semarang	TT-3
4	Sertipikat Hak Tanggungan No.08980/2020 Peringkat 1 untuk menjamin pelunasan Piutang hingga jumlah Rp.1.156.000,- atas SHM No.05958	TT-4
5	Akta Pemberian Hak Tanggungan No.871/2020 tanggal, 24 Oktober 2020 atas SHM 05958	TT-5
6	Sertipikat Hak Milik No.05958 surat ukur Nomor: 0524/SRONDOL WETAN/2019 atas nama Mika	TT-6



	Basuki	
--	--------	--

B. Bukti Saksi

Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

IV. Turut Tergugat III

Turut Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan tidak mengajukan jawaban dan tidak mengajukan bukti ;

Menimbang, bahwa atas permintaan pihak Penggugat guna membuktikan keberadaan obyek perkara telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juli 2024, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

Alamat obyek perkara : **Jalan Karangrejo II Rt. 006 Rw. 007 Kav. Nomor A5 Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang** dengan Sertifikat Hak Milik No. 05958 / Srandol Wetan/ 2019; Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan Luas 109 m² atas nama pemegang Hak **Mika Basuki** (Tergugat) yang ditunjukan kedua belah pihak dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara = Rumah Bapak Risaldi ;
- Sebelah Timur = Rumah Ibu Didik ;
- Sebelah Barat = Rumah Bapak Sugeng ;
- Sebelah Selatan = Jalan Karangrejo II

Diatas tanah tersebut berdiri sebuah rumah permanen yang telah dikuasai dan ditempati oleh Penggugat;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai diatas ;



Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya pihak Turut Tergugat II selain menanggapi gugatan pokok Penggugat juga telah menyampaikan eksepsi dengan mendalilkan :

1. PENGGUGAT TIDAK BERKOMPETEN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa Penggugat bukanlah orang yang berkompeten dalam mengajukan gugatan, karena Penggugat bukanlah Debitur, dimana perjanjian yang dibuat adalah:

- Perjanjian Kredit No.34 tanggal 24 Oktober 2020 (**Perjanjian Kredit No.34**) dibuat dihadapan Siva Rosadina,SH Notaris di semarang antara Tergugat I dengan Turut Tergugat.
- Perjanjian Kredit No.35 tanggal 24 Oktober 2020 (**Perjanjian Kredit No.35**) dibuat dihadapan Siva Rosadina,SH Notaris di semarang antara Tergugat I dengan Turut Tergugat
- Baik Perjanjian Kredit No.34 dan Perjanjian Kredit 35 telah dilakukan perubahan sebagaimana

Dalam perjanjian perubahan (**Addendum Perjanjian Kredit No.12**) antara Tergugat I dan Turut Tergugat pada tanggal 7 Juni 2021.

Dalam perjanjian kredit No. 34 antara Tergugat I dan Turut Tergugat berupa fasilitas Kredit Tetap (KT) sejumlah Rp. 700.000.000,- . dan Perjanjian Kredit No.35 antar Tergugat I dan Turut Tergugat berupa fasilitas Kredit Cicilan (KC) sejumlah Rp.200.000.000,-. Serta Addendum Perjanjian Kredit No.12 mengenai perpanjangan kredit atas dua fasilitas tersebut diatas. Dan untuk menjamin kredit tersebut Tergugat I menjaminkan sebidang tanah dan bangunan berupa sertifikat Hak Milik (SHM No. 05958) atas nama **Mika Basuki** yang terletak dikelurahan Srandol Wetan, kecamatan, Banyumanik, kota semarang, propinsi jawa tengah yang telah dibebani Hak Tanggungan.

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Posita gugatan penggugat No.1 sampai dengan No.29 sangatlah tidak jelas, karena Turut Tergugat sama sekali tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam permasalahan jual beli dibawah tangan. Sehingga permasalahan tersebut hanya diketahui antara Penggugat dan Tergugat I.



Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi bahwa Penggugat tidak kompeten untuk mengajukan gugatan karena Penggugat bukanlah orang yang berkompeten dalam mengajukan gugatan, karena Penggugat bukanlah Debitur, dimana dalam perjanjian sebagaimana dituangkan dalam akta No. 34 dan akta No. 35 yang dibuat dihadapan Notaris Siva Rosadina,SH, dengan pihak pihak Tergugat dan Turut Tergugat berisi pemberian fasilitas kredit dengan jaminan bidang tanah SHM No. 05958 atas nama **Mika Basuki**

(Tergugat);

Menimbang bahwa atas dalil eksepsi tersebut majelis menilai bahwa syarat untuk mengajukan suatu gugatan harus didasarkan adanya kepentingan pihak Penggugat yang merasa haknya dilanggar yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat serata adanya hubungan hukum antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat pada pokoknya kepentingan Penggugat yang dinilai dilanggar karena obyek jaminan perjanjian hutang piutang antara Tergugat dengan Turut Tergugat II adalah bidang tanah dengan sertifikat Hak milik No. 05958 atas nama Mika Basuki (Tergugat) yang didalilkan bahwa tanah tersebut telh dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan diatas majelis menilai dalil eksepsi Turut Tergugat II tersebut tidak beralasan hukum sehingga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi berikutnya yaitu bahwa gugatan Penggugat kabur karena Turut Tergugat tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat menguraikan kronologis hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu adanya ikatan perjanjian jual beli bidang tanah berikut rumah yang dijanjikan akan dibangun oleh Tergugat diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati uraian gugatan Penggugat, majelis menilai bahwa dalam gugatan tersebut sudah jelas pihak pihak yang dilibatkan (statuta persona) uraian gugatan cukup rinci dan sistematis, obyek gugatan (titel gugatan) serta peitum gugatan, telah disusun secara runtut dan terdapat korelasi satu sama lain,oleh karenanya majelis menilai bahwa gugatan Penggugat tidak kabur (obscurt libel);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas seleuruh dalil eksepsi Turut Tergugat II dinyatakan ditolak;



Menimbang bahwakarena dalil eksepsi Turut Tergugat II ditolak, maka selanjutnya majelis akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat;

B. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan :

1. Bahwa sesuai kesepakatan pada tanggal 26 Juli 2018 Penggugat memberikan uang tanda jadi kepada Tergugat sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah dan rumah tempat tinggal akan dibangun yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, Kav.Nomor A5, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.
2. Bahwa Tergugat berjanji kepada Penggugat akan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di kantor NOTARIS atas transaksi Jual Beli yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, Kav.Nomor A5, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dengan Global sebesar Rp. 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah).
3. Bahwa Penggugat memberikan uang persekot ke 2 kepada Tergugat pada tanggal 4 Desember 2018, sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dan meminta untuk segera membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di kantor NOTARIS akan tetapi Tergugat menyampaikan bahwa sertifikatnya masih dalam proses pemecahan/split di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, dan menjanjikan akan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) setelah sertifikatnya selesai.
4. Bahwa Penggugat memberikan uang persekot:
 - a. Uang Pesekot ke 3 kepada Tergugat pada tanggal 6 Desember 2018, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
 - b. Uang Pesekot ke 4 kepada Tergugat pada tanggal 6 Desember 2018, sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
dan meminta untuk segera membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di kantor NOTARIS akan tetapi Tergugat menyampaikan bahwa sertifikatnya masih dalam proses pemecahan/split di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, dan menjanjikan akan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) setelah sertifikatnya selesai.
7. Bahwa pada tanggal **25 Februari 2019** Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, **Kav.Nomor A5**, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang sudah selesai/Terbit dengan sertipikat **Hak Milik Nomor:05958**, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524 / Srandol Wetan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ 2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY
Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK
Selatan : Jalan Karangrejo 2
Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG

selanjutnya disebut sebagai "Objek Jual Beli".

8. Bahwa Tergugat meminta Penggugat untuk memberikan uang persekot tambahan karena sertifikat sudah selesai tinggal proses Pembangunan rumah yang masih berlangsung.
9. Bahwa karena permintaan Tergugat, maka Penggugat memberikan Uang Persekot ke 5 pada tanggal 7 Juli 2019, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dan meminta kepada Tergugat untuk segera membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di kantor NOTARIS akan tetapi Tergugat menyampaikan tidak perlu membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) akan tetapi langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) karena sertifikatnya Objek Jual Beli sudah ada.
10. Bahwa karena Rumah masih tahap Pembangunan maka Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk mengurus proses Peralihan Hak Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan kewajiban pajak penjual menjadi tanggung jawab Tergugat sedangkan Pajak Pembeli BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) dan balik nama menjadi tanggung jawab Penggugat.
11. Bahwa Tergugat menjanjikan dan mengizinkan untuk dilakukan proses balik nama pada bulan agustus 2019, guna untuk menghemat pajak-pajak dan Penggugat harus tetap memberikan uang persekot sampai dengan Lunas sesuai harga kesepakatan, sehingga Penggugat memberikan uang persekot kepada Tergugat sebagai berikut:
 - a. Uang Pesekot ke 6 kepada Tergugat pada tanggal 12 Juli 2019, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 - b. Uang Pesekot ke 7 kepada Tergugat pada tanggal 15 Juli 2019, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 - c. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 18 Juli 2019, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 - d. Uang Pajak Pembeli yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 18 Juli 2019, sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
 - e. Uang Pesekot Pelunasan kepada Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2019, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).



f. Uang Pesekot Pelunasan kepada TERGUGAT pada tanggal 22 Agustus 2019, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

12. Bahwa Atas dasar dalil diatas , mohon kepada majelis hakim agar menyatakan Perjanjian jual beli tanah berikut rumah antara Penggugat dan Tergugat sah, menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, menghukum Tergugat dan Turut Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan .sertifikat *Hak Milik Nomor : 05958*, Kelurahan Srandol Wetan kepada Penggugat , serta menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat II telah menyangkalnya dengan mengemukakan : menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Turut tergugat II .

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 26 dan Saksi-Saksi yaitu Lukmanul Hakim dan Sony Aji Permana ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 sampai dengan TT-6 tanpa mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan tuntutan pokok penggugat, terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat bertempat kediaman di wilayah Ngesrep, Banyumanik, Kota Semarang, maka Pengadilan Negeri Semarang berwenang mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa pihak para Tergugat telah hadir dipersidangan Turut Tergugat II namun Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tiak pernah hadir dipersidangan, oleh karena salah satu pihak Tergugt hadir dipersidangan, maka pemeriksaan dilanjutkan secara kotradiktoir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat baik statuta persona, posita maupun petitum, majelis menilai tidak terdapat cacat formal dalam gugatan tersebut, oleh karenanya gugatan Penggugat secar formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat terdapat perjanjian jual beli bidang tanah berikut pembangunan rumah di atasnya yang kemudian dikenal dengan tanah sertifikat *Hak Milik Nomor : 05958*, Kelurahan Srandol Wetan yang telah dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan baik oleh pihak Penggugat maupun yang diajukan oleh Turut Tergugat II, terkait dengan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat maupun perjanjian antara Tergugat dengan Turut Tergugat II secara kronologis diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

1. Pada tanggal 26 Juli 2018 Penggugat telah menyerahkan uang muka pertama Pembelian rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik kepada Tergugat sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah / vide bukti P-2);
2. Pada tanggal 4 Desember 2018 Penggugat telah menyerahkan uang muka kedua Pembelian rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik kepada Tergugat sejumlah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah / vide bukti P-3);
3. Pada tanggal 6 Desember 2018 Penggugat telah menyerahkan uang muka ketiga Pembelian rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik kepada Tergugat sejumlah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah / vide bukti P-4);
4. Pada tanggal 4 Januari 2019 Penggugat telah menyerahkan uang muka ke empat Pembelian rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik kepada Tergugat sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah / vide bukti P-5);
5. Pada atanggal 23 Februari 2019 sertifikat bidang tanah dengan **No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki diterbitkan oleh kantor BPN kota Semarang** (vide bukti TT-6);
6. Pada tanggal 7 Juli 2019 Penggugat telah menyerahkan uang muka ke lima Pembelian rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik kepada Tergugat sejumlah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah / vide bukti P-7);
7. Pada tanggal 12 Juli 2019 Penggugat telah menyerahkan uang muka ke enam Pembelian rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah / vide bukti P-8);
8. Pada tanggal 15 Juli 2019 Penggugat telah menyerahkan uang muka ke tujuh Pembelian rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah / vide bukti P-9);
9. Pada tanggal 18 Juli 2019 Penggugat telah menyerahkan **uang pelunasan** Pembelian rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah / vide bukti P-10)
10. Pada tanggal 18 Juli 2019 Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai titipan pajak jual beli SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat (vide bukti P-11);
11. Pada tanggal 20 Agustus 2019 Penggugat telah menyerahkan uang penambahan bangunan rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah / vide bukti P-12);
12. Pada tanggal 22 Agustus 2019 Penggugat telah menyerahkan uang penambahan bangunan rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah / vide bukti P-13);
13. Pada tanggal 25 September 2019 Penggugat telah menyerahkan uang penambahan bangunan rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah / vide bukti P-15);
14. Pada tanggal 1 November 2019 Penggugat telah menyerahkan uang penambahan bangunan rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah / vide bukti P-16);
15. Pada tanggal 31 Desember 2019 Penggugat telah menyerahkan uang penambahan bangunan rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah / vide bukti P-17);
16. Pada tanggal 31 Januari 2020 Penggugat telah menyerahkan uang penambahan bangunan rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah / vide bukti P-18);

17. Pada tanggal 26 September 2020 Penggugat telah menyerahkan uang pelunasan bangunan rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki kepada Tergugat sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah / vide bukti P-19);

18. Pada tanggal 26 September 2020 perjanjian pembelian tanah dan pembangunan rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dituangkan dalam perjanjian dibawah tangan dengan rincian harga :

- a. Tanah dan bangunan Rp. 370.000.000,
- b. Biaya upgrade bangunan dan luasan bangunan Rp. 175.000.000,-
- Total : Rp. 545.000.000,-

Dengan keterangan bahwa kewajiban pihak II (Penggugat) kepada pihak I (Tergugat) berupa pembayaran tanah berikut rumah diatasnya serta pajak dinyatakan telah lunas (vide bukti P-21) ;

19. Pada tanggal 24 Oktober 2020 dilakukan perjanjian kredit uang sejumlah Rp. 700.000.000,- antara Tergugat dan Turut Tergugat II dengan agunan bidang tanah dengan sertifikat hak milik No. 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki (Tergugat) surat ukur 0052/ Srandol wetan /2019 yang dibuat dihadapan Siva Rosadina , SH Notaris di Semarang sebagaimana tertuang dalam akta No.34 tanggal 24 Oktober 2020 (Vide bukti TT- 1);

20. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2020 pemberian hak tanggungan dibuat dihadapan Siva Rosadina , SH Notaris di Semarang (bukti TT-5);

21. Bahwa pada tanggal 26 November 2020 pemberian hak tanggungan didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang (bukti TT-6);

22. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2020 Tergugat (Mika Basuki) membuat laporan Polisi yang berisi “ buku sertifikat HM No. 05958 yng terletak di Karangrejo II RT 06/07, dengan luas tanah 109 m2 dengan No. 0052 / Srandol Wetan / 2019 atas nama Mika Basuki, telah hilang disekitar pejalan jangli kota Semarang (Bukti P-22) ;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal (obyek) tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;



Menimbang, bahwa secara doktrinal, dua syarat pertama dikenal sebagai syarat subyektif, sedangkan dua syarat terakhir disebut sebagai syarat subyektif, dengan konsekuensi, bila syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan bila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 sampai dengan bukti P-19 membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat perjanjian jual beli dimana Penggugat sebagai pembeli sedangkan Tergugat sebagai penjual atas bidang tanah berikut rumah yang dibangun diatasnya yang dituangkan dalam kuitansi pembayaran, identitas para pihak, jumlah uang serta obyek perjanjian dituangkan dalam bentuk tulisan tangan serta telah dibubuhi meterai secukupnya, dengan demikian bukti tersebut telah memenuhi ketentuan mengenai bukti tulisan tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (sidang ditempat) obyek jual beli telah lama dikuasai oleh Penggugat selaku pembeli tanpa ada gangguan mengenai hak kepemilikan atas rumah tersebut, bahkan telah melakukan renovasi seperlunya atas rumah tersebut, hal ini menunjukkan bahwa benar Penggugat merupakan pembeli atas rumah tersebut, yang perjanjiannya telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata (BW) ;

Menimbang, bahwa dalam perikatan jual beli, kewajiban penjual adalah menyerahkan barang yang menjadi obyek jual beli, sedangkan kewajiban pembeli membayar lunas harga barang obyek jual beli;

Menimbang, bahwa terkait obyek perjanjian jual beli tanah selain ketentuan mengenai jual beli secara umum sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata , juga ada ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah “ peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang ***hanya dapat didaftarkan*** jika dibuktikan dengan akta yang ***dibuat oleh PPAT yang berwenang*** menurut ketentuan peraturan per UU an yang berlaku “

Menimbang, bahwa ketentuan diatas diberlakukan untuk mengantikan ketentuan serupa yang pernah diatur dalam pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 ,yang menentukan bahwa “***setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah , memberikan suatu hak baru atas tanah , menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak tanah sebagai tanggungan , harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya disebut Pejabat)***”;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas maka syarat jual beli bidang tanah selain harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata juga harus **dibuat oleh PPAT yang berwenang**, persyaratan yang ditentukan dalam pasal 1320 KHU Perdata disebut syarat materiil sedangkan syarat yang ditentukan dalam pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 merupakan syarat formal ;

Menimbang, bahwa karena syarat materiil sudah dipenuhi majelis menilai bahwa perjanjian dimaksud telah sah secara hukum’;

Menimbang, bahwa dengan pelunasan harga jual beli obyek jual beli incasu tanah berikut rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Spondol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki oleh Pengugat, maka timbul kewajiban bagi Tergugat selaku penjual untuk menyerahkan obyek jual beli tersebut baik secara nyata (feitelijke levering) maupun penyerahan secara yuridis (yuridische levering) yang berdasarkan ketentuan pasal 616 KUH Perdata (BW) penyerahannya harus dilakukan dengan balik nama;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat, obyek jual beli telah dikuasai oleh Penggugat selaku pembeli, hal mana membuktikan bahwa penyerahan secara nyata sudah dilakukan;

Menimbang sebagaimana apakah Tindakan Tergugat yang belum melakukan proses Akta Jual beli obyek jual beli cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Spondol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki; bahkan membuat laporan Polisi yang berisi sertifikat tanah tersebut hilang, apakah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), menentukan : *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Menimbang, bahwa sesuai Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

- 1) ada perbuatan melawan hukum;
- 2) ada kesalahan;
- 3) ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- 4) ada kerugian.



Menimbang, **Bahwa unsur ada** Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum yaitu:

- 1) **Melanggar Undang-Undang**, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
- 2) **Melanggar hak subjektif orang lain**, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
- 3) **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- 4) **Bertentangan dengan kesusilaan**, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara).
- 5) **Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat**. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Menimbang, bahwa unsur adanya kesalahan dapat karena kesengajaan atau karena kealpaan.

- 1) Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu
- 2) konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain.
- 3) Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Menimbang, bahwa Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas) yaitu terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul.

Menimbang, bahwa unsur adanya kerugian adalah terdapat akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materiil dan Immateriil.

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas, setelah Penggugat melunasi harga penjualan obyek jual beli berupa cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 berikut pembayaran pajak jual beli pada tanggal 26 September 2020, Tegugat tidak melakukan kewajibannya yaitu melaksanakan pengurusan Akta jual



beli (AJB) sekaligus balik nama obyek jual beli, bahkan pada tanggal 1 Desember 2020 Tergugat melaporkan kepada Polisi bahwa sertifikat tanah obyek jual beli hilang, padahal sebelumnya yaitu pada tanggal 24 Oktober 2020 Tergugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Turut Tergugat II dengan agunan bidang tanah No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki (Tergugat) yang seharusnya dibalik nama dan diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti TT-1, bukti TT-5 dan bukti TT-6 telah terjadi perjanjian kredit berupa pinjam uang oleh Tergugat sebagai debitur kepada Turut Tergugat II sejumlah Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dengan agunan bidang tanah No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki (Tergugat), perjanjian mana dituangkan dalam hak tanggungan dan didaftarkan pada akntor Badan Pertanahan Kota Semarang;

Menimbang, bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah jual beli tanah berikut pembangunan perumahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 42 UU No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman ditentukan bahwa rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui system perjanjian pendahuluan jual beli dengan persyaratan, memenuhi kepastian :

- a. Status pemilik tanah ;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan ijin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- e. Keterbangan perumahan paling sedikit 20 (dua puluh) prosen ;

Menimbang, bahwa atas dasar ketentuan diatas seharusnya Turut Tergugat II melakukan verifikasi pada lokasi tanah yang dijadikan agunan, untuk memastikan apakah bidang tanah yang dijadikan agunan sepenuhnya milik Tergugat dan tidak terikat perjanjian dengan pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 42 huruf e UU No. 4 tahun 1992 diatas, mestinya bila Turut Tergugat II sebagai pemberi kredit (kreditor) melakukan verifikasi dan survey lokasi obyek hak tanggungan, akan nampak rumah yang sedang dibangun diatas obyek perkara dan dapat mengetahui siapa pembeli dari rumah tersebut, sehingga dapat lebih akurat menentukan apakah barang agunan patut diterima atau tidak;

Menimbang, bahwa dengan disepakatinya perjanjian kredit antara Tergugat dan Turut Tergugat II dengan agunan obyek sengketa, membuktikan bahwa Turut Tergugat II **kurang hati hati** dalam memberikan kredit kepada



Tergugat, tindakan mana melanggar asas prudential banking yang merupakan salah satu bentuk dari perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut tidak disebabkan adanya force majeure maupun overmacht, oleh karenanya Tergugat dan Turut Tergugat II secara hukum patut dinyatakan bersalah dan harus bertanggung jawab atas kesalahannya;

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, karena tidak diuraikan dalam posita gugatan serta tidak dapat dibuktikan adanya perbuatan melawan hukum oleh keduanya dipersidangan, maka tuntutan agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, majelis menilai bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya pembebanan tanah obyek perkara SHM No. 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki (Tergugat), atas utang Tergugat kepada Turut Tergugat II cacat hukum dan dinyatakan batal menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas maka pihak Tergugat dan Turut Tergugat II berkewajiban untuk menyerahkan sertifikat . SHM No. 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki (Tergugat), kepada Penggugat untuk kemudian dilakukan proses AJB dan balik nama;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan Penggugat, bahwa sebelum gugatan ini diajukan telah didapat kesepakatan antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II, untuk menyerahkan obyek perkara (obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat) dimana disepakati bahwa sertifikat tanah agunan SHM No. 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki (Tergugat), akan diserahkan kepada Penggugat, dan sebagai agunan pengganti, Tergugat akan menyerahkan tanah lain milik Tergugat kepada Turut Tergugat II, namun belum dilaksanakan, dengan kesepakatan mana perjanjian kredit antara Tergugat dan Turut Tergugat II, tetap mengikat dengan pemberian jaminan baru;

Menimbang, bahwa proses balik nama dilakukan setelah Akta Jual beli dibuat dihadapan PPAT, namun untuk pelaksanaannya ada persyaratan administrative maupun finansil yang harus dipenuhi oleh pemohon, tanpa pemenuhan persyaratan dimaksud pihak PPAT (Turut Tergugat I) maupun BPN (Turut Tergugat III) tidak ada kewajiban untuk melakukan balik nama ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar sita jaminan atas obyek jual beli dinyatakan sah dan berharga, dipertimbangkan, bahwa terhadap tanah obyek



sengketa tidak pernah diletakan sita jaminan karena majelis menilai tidak ada alasan yang cukup untuk itu, maka tuntutan tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar Tergugat, Turut tergugat I dan Turut tergugat II membayar kerugian baik materiil maupun kerugian immaterial kepada Penggugat, Majelis berpendapat bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan keterangan saksi Penggugat setelah rumah obyek jual beli tersebut selesai dibangun, sekitar tahun 2020 Penggugat dapat langsung menempati rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan sahnyanya perjanjian jual beli atas bidang tanah berikut rumah cluster Banyurejo A.5 Karangrejo II Banyumanik dengan No. SHM 05958 Kelurahan Srandol Wetan luas 109 m2 atas nama Mika Basuki, dan perintah agar obyek jual beli tersebut berikut sertifikatnya diserahkan kepada Penggugat, maka sudah tidak ada lagi kerugian secara materiil bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan untuk mengganti biaya pengacara, karena yang dijadikan pedoman dalam perkara ini adalah HIR, dimana tidak mewajibkan para pihak menghadap persidangan dengan menguasai atau didampingi oleh pengacara, maka tuntutan tersebut tidak berdasar hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa jual beli dengan obyek rumah berikut tanah merupakan bentuk jual beli yang bersifat kebendaan, dalam hak kebendaan terdapat hak menikmati benda tersebut, maka dengan penguasaan dan penempatan obyek jual beli obyek perkara oleh Penggugat selaku pembeli, Penggugat tidak mendapat halangan untuk menikmati barang yang dibelinya in casu tidak ada kerugian immaterial yang dialami Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan mengenai penggantian kerugian, baik secara materiil maupun immaterial dinyatakan tidak berdasar hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa putusan perdata mengikat para pihak yang dilibatkan dalam perkara tersebut, oleh karenanya harus tunduk dan patuh atas putusan perkara aquo setelah putusan aquo berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa bilamana pihak Tergugat dan turut Tergugat tidak patuh menjalankan isi putusan setelah berkekuatan hukum tetap, majelis menilai bahwa jumlah uang paksa berdasarkan nilai uang setempat yang patut dikenakan adalah Rp. 100.000,00 (seratus ribu) perhari keterlambatan terhitung sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap;



Menimbang, bahwa terhadap kewajiban pajak maupun biaya pembelian obyek perkara berupa tanah perundang undangan sudah menentukan porsi nya / bagiannya masing masing, namun karena Pengugat mohon agar dibebankan kepada Penggugat, majelis menilai permohonan tersebut tidak melanggar hukum, oleh karenanya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, maka tuntutan Penggugat sebagaimana tercantum dalam petitum kedua, ketiga, kelima, keenam, ketujuh, ke sembilan, ke sepuluh, ke sebelas, ketiga belas dan ke empat belas beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi seperlunya sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, oleh karena gugatan pokok dikabulkan maka pihak yang kalah incasu Tergugat dan Turut Tergugat II harus menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1320 Jo. 1365 KUHP Perdata (BW) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan sah menurut Hukum Pembayaran Pembelian Objek Jual Beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, **Kav. Nomor A5**, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan sertifikat **Hak Milik Nomor : 05958**, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524 / Srandol Wetan / 2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY
 - Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK
 - Selatan : Jalan Karangrejo 2
 - Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebesar Rp. 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah) dan Pembayaran Pajak Pembeli BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

5. Menyatakan Perbuatan Hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat II mengenai perjanjian kredit sepanjang mengenai obyek jaminan / agunan batal demi hukum ;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek Jaminan lainnya milik Tergugat kepada Turut Tergugat II sebagai jaminan pengganti ;
7. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan Karangrejo II, RT.006, RW.007, **Kav. Nomor A5**, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan sertipikat **Hak Milik Nomor:05958**, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524 / Srandol Wetan / 2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:
Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY
Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK
Selatan : Jalan Karangrejo 2
Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG
adalah Milik Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan Sertipikat asli Hak Milik Nomor:05958, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524/Srandol Wetan/2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI dengan batas-batas:
Utara : Tanah dan Bangunan Milik Bapak RIZALDY
Timur : Tanah dan Bangunan Milik Ibu DIDIK
Selatan : Jalan Karangrejo 2
Barat : Tanah dan Bangunan Milik Bapak SUGENG,
Kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun.
9. Menghukum Penggugat untuk membayar Pajak-Pajak dan semua biaya-biaya yang timbul dari Proses Balik nama menjadi atas nama Penggugat.



10. Menghukum Turut Tergugat III untuk memproses, mencatat dan/atau membalik nama atas sebidang tanah Objek Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Nomor:05958, Kelurahan Srandol Wetan, Surat Ukur tanggal 18 Februari 2019, Nomor: 00524/Srandol Wetan/2019, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):11010607.6911, Luas 109 M2, atas nama MIKA BASUKI (TERGUGAT), dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.74.060.007.013.0611.0, atas nama MIKA BASUKI setelah persyaratan administrasi maupun finansil dipenuhi;
11. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II wajib membayar uang sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewidjs*).
12. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah **Rp. 2.022.000,-** (Dua juta dua puluh dua ribu rupiah).
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jumat tanggal 2 Agustus 2024 oleh kami, Asep Permana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mira Sendangsari, S.H., M.H. dan Rosana Irawati, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 629/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 20 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 8 Agustus 2024, Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Mira Sendangsari, S.H., M.H. dan Nenden Rika Puspitasari, S.H., M.H., para Hakim Anggota dan dibantu Artji Judiols Lattan, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Mira Sendangsari, S.H., M.H.

Asep Permana, S.H., M.H.

TTD



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

Nenden Rika Puspitasari, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

TTD

Artji Judiols Lattan, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya proses	Rp. 50.000,-
- Biaya PNB	Rp. 60.000,-
- Panggilan	Rp. 336.000,-
- Biaya Penggandaan	Rp. 26.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,-
- Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
- Materai Putusan	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 2.022.000,-

(Dua juta dua puluh dua ribu rupiah).