



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WIWID S WIDODO, Tempat / Tgl Lahir : Klaten, 29-09-1968, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama : Islam, Status Perkawinan : Kawin, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : WNI, Alamat : Perum Kalilondo No. 2c, RT 05 / RW IV Sidorejo Kidul, Kec Tingkir Kota Salatiga;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Arifurrokhman Haryadi, S.H., Advokat yang beralamat di Perum Kalilondo Mandiri no. 1c, Jl. Mardi Utomo, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 201/AFH-SK/02/22 tertanggal 16 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 16 Maret 2022, dengan register Nomor 63/Sk.Pdt/3/2022/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT**;

Melawan:

1. SUMINTEN, Umur : ± 50 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : wiraswasta, Alamat : Dahulu beralamat / bertempat tinggal di Perumahan Kalilondo nomor 2c RT 05 / RW IV Sidorejo Kidul, Kec Tingkir Kota Salatiga, selanjutnya sebagai**TERGUGAT**;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SALATIGA, alamat Jl. Imam Bonjol No.42, Kel. Sidorejo Lor, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga;

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini **Mulyanto, S. SiT.** selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga telah memberikan kuasa kepada:

- Siti Nurul Hasanah, A. Ptnh., S.H. : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Salatiga;
- Purwanta, S.SiT., M.H. : Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Salatiga;
- Pria Sembada, S.H. : Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Salatiga;
- Nur Dyah Rhahmawati, S.H. : Analis Hukum Pertanahan pada Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Salatiga;

Keempatnya adalah Warga Negara Indonesia dan memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Salatiga yang beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 42 Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.12/SKU-33.73.MP.02.02/III/2022 tanggal 22 Maret 2022 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 23 Maret 2022 dengan register No.72/SK.Pdt/3/2022/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai
.....**TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 16 Maret 2022 dalam register Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt



Objek Sengketa

1. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas lebih kurang 73 m² beserta bangunan rumah di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN (Tergugat), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara Rumah milik Ibu Ameliasari
 - Sebelah selatan Rumah milik Bapak Yudi Kristiyanto
 - Sebelah barat adalah Jalan Perumahan.
 - Sebelah timur Rumah Bapak Hary

2. Kronologi

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah seluas lebih kurang 73 m² beserta bangunan rumah di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN.
2. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat.
3. Bahwa sebelumnya tanah objek sengketa diperoleh (Almarhum) Lesli Hendra dari jual beli dengan Suminten Tergugat. Namun Penggugat tidak mengetahui kapan dan dimana jual beli yang dilakukan antara (Almh) Lesli Hendra dan Tergugat.
4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN, menjadi nama Penggugat. Penggugat sudah berupaya mencari tetapi tidak diketahui alamat dan keberadaannya sekarang. Selanjutnya dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Suminten, untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.
5. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama : SUMINTEN yang diperoleh Penggugat dari jualbeli dengan (Almh) Lesli Hendra maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kota Salatiga untuk mensahkan surat jual beli tanah tanggal 12 April 2018, Surat Perjanjian No: 001/SP/JP-RMH/IV/2018, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Salatiga (Turut Tergugat) yang semula atas nama Suminten menjadi Wiwit S Widodo.

6. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Kota Salatiga dan selanjutnya memberikan perintah agar, Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN menjadi Wiwit S Widodo;
7. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Salatiga agar Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 12 April 2018, Surat Perjanjian No: 001/SP/JP-RMH/IV/2018, adalah sah dan berkekuatan hukum agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Salatiga (Turut Tergugat) yang semula atas nama Suminten menjadi Wiwit S Widodo.
3. Menyatakan tanah seluas 73 m2 beserta bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt



- Sebelah utara berbatasan dengan rumah Ibu Ameliasari.
- Sebelah selatan berbatasan dengan rumah Bapak Yudi Kristanto.
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Perumahan.
- Sebelah timur berbatasan dengan rumah Bapak Hary.

Adalah sah milik Penggugat.

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN menjadi Wiwid S Widodo.
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN menjadi atas nama Wiwid S Widodo.
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

subsider

Apabila Pengadilan Negeri Kota Salatiga berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut, tetapi tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun Jurusita Pengadilan telah melakukan pemanggilan kepada Tergugat berdasarkan relaas panggilan sidang Nomor: 16/Pdt.G/2022/PN Slt masing-masing pada tanggal 17 Maret 2022 untuk sidang pada tanggal 23 Maret 2022 dan relaas pada tanggal 24 Maret 2022 untuk sidang pada tanggal 30 Maret 2022 dan relaas pada tanggal 31 Maret 2022 untuk sidang pada tanggal 27 April 2022 dan relaas pada tanggal 28 April 2022 untuk sidang pada tanggal 02 Juni 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Rodesman Aryanto, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Salatiga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Juni 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isi dan maksud gugatannya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang diakui secara tegas dan bulat;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara ini, karena Turut Tergugat tidak terlibat dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat hal gugatan jual beli ini;
3. Bahwa dalam Petitum dan Posita Gugatan Penggugat tidak menjelaskan peran Turut Tergugat dalam Perkara Aquo, dimana keterlibatan Turut Tergugat dalam Perkara Aquo?;
4. Bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sedangkan pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negative bertendensi positive, dimana Negara tidak menjamin kebenaran data pendaftaran tanah sepanjang pihak lain bisa membuktikan sebaliknya, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa : Mengingat stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang didalam register bukanlah absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain;
5. Bahwa posita-posita dari Penggugat yang tidak ditanggapi Turut Tergugat bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas Turut Tergugat sehingga tidak perlu ditanggapi;
6. Bahwa Turut Tergugat adalah Institusi Pemerintah yang bertugas untuk menjalankan Pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi Pendaftaran Tanah sehingga apabila Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang belum selesai yang saat ini terjadi perselisihan antara Para Penggugat

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan adalah menjadi urusannya dan tanggung jawabnya sendiri. Dengan masih adanya sengketa atau perselisihan antara Para Penggugat dengan Tergugat sedang dalam proses penyelesaian, apabila melibatkan Turut Tergugat maka gugatan tersebut menjadi Gugatan Prematur;

PETITUM

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan replik yang telah dibacakan dipersidangan pada tanggal 25 Juli 2022 dan Turut Tergugat mengajukan duplik yang telah dibacakan dipersidangan pada tanggal 1 Agustus 2022, yang terhadap replik maupun duplik telah termuat lengkap di dalam berita acara sidang perkara *a quo*;

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1943/Kelurahan Sidorejo Kidul, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga, selanjutnya diberi tandaBukti P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian No : 001/SP/JP-RMH/IV/2018, selanjutnya diberi tanda.....Bukti P-2;
3. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat No : 002/TT/Sertifikat RMH/VIII/2020 tertanggal 03 November 2020, selanjutnya diberi tanda.....Bukti P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi gambar foto Penyerahan sertifikat dari Alm.Lesli Hendra dengan Wiwid S Widodo tertanggal 3 November 2020, selanjutnya diberi tanda.....Bukti P-4;
5. Fotokopi Tanda Terima sertifikat dari pihak I Suminten (Lesli Hendra) kepada pihak II Wiwid S Widodo, selanjutnya diberi tanda..... Bukti P-5;
6. Fotokopi bukti setoran Rumah Tanggal 12/04/2018 s/d 23/07/2021, selanjutnya diberi tandaBukti P-6;
7. Print Out Foto Rumah tanggal 23 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda.....Bukti P-7;

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-7 masing-masing telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat bertanda P-1, P-2, P-6 telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P-3, P-4, P-5 merupakan fotokopi dari fotokopi, dan terhadap bukti P-7 merupakan hasil dari *print out* foto;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **IWAN HENDRA TANUBRATA**, yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat membeli tanah dari Sdr. Suminten;
 - Bahwa Saksi mengetahui pada saat penyerahan Sertifikat dari Suminten kepada Pak Widodo;
 - Bahwa letak tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut terletak di Kalibening;
 - Bahwa Saksi mengetahui pada saat jual belinya;
 - Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut ;
 - Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut empat tahun yang lalu;
 - Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Suminten dan yang mempertemukan antara Penggugat dan Suminten terkait jual beli tanah tersebut adalah Saksi;
2. Saksi **EKO LISTYO SAHONO**, yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat telah membeli tanah yang di atasnya ada bangunan rumah yang terletak di Kalibening;
 - Bahwa Saksi mengetahui pada saat jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat tersebut adalah :
Sebelah Utara : rumah milik ibu Ameliasari;
Sebelah Selatan : rumah milik Bapak Yudi Kristiyanto;

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : jalan perumahan;

Sebelah Timur : rumah Bapak Hary;

- Bahwa tanah tersebut dibeli secara mengangsur selama 4 (empat) tahun;
- Bahwa tanah tersebut seharga Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) diangsur selama empat tahun dan sudah lunas totalnya sampai lunas menjadi Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi pada saat itu sebagai Ketua RT;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat sekitar 73 m²;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat penyerahan sertifikat dari Suminten kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah menceritakan kepada Saksi bahwa tanah tersebut dibeli oleh Pak Lesli Hendra (Alm) dan kemudian dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa pemilik pertama tanah tersebut adalah Suminten;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa apabila hendak balik nama tanah tersebut harus ada tanda tangan pemilik pertama yaitu Suminten;

Menimbang, bahwa atas keterangan Para Saksi tersebut di atas, Para Pihak akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah SHM.1943/Kelurahan Sidorejo Kidul, selanjutnya diberi tanda.....Bukti TT-1;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT-1 telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat bertanda TT-1 telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek gugatan oleh Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 16 Agustus 2022 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

Sebidang tanah seluas lebih kurang 73 m² beserta bangunan rumah di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No.01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga atas nama : SUMINTEN (Tergugat) dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah milik ibu Ameliasari ;
- Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Yudi Kristiyanto;
- Sebelah Barat : Jalan Perumahan;
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Hary;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 14 September 2022, dan untuk selengkapnya terhadap kesimpulan dari Penggugat dan Turut Tergugat telah termuat di dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Surat Jual Beli Tanah tertanggal 12 April 2018 yaitu Surat Perjanjian No: 001/SP/JP-RMH/IV/2018, adalah sah agar memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Salatiga yang semula atas nama Suminten menjadi Wiwit S Widodo;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat menyampaikan jawaban yang pada pokoknya Turut Tergugat menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara ini, karena Turut Tergugat tidak terlibat dalam perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat hal gugatan jual beli ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan memeriksa formalitas surat gugatan Penggugat sebagai berikut;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati gugatan Penggugat, di dalam posita angka 1 (satu) menyatakan Penggugat telah membeli tanah seluas lebih kurang 73 m² beserta bangunan rumah di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 01943, Kel. Sidorejo Kidul, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, atas nama : SUMINTEN, namun Penggugat tidak menyebutkan dari siapa tanah beserta bangunan rumah tersebut dibeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam posita angka 3 (tiga) gugatan Penggugat menyatakan bahwa sebelumnya tanah objek sengketa diperoleh (Almarhum) Lesli Hendra dari jual beli dengan Suminten (Tergugat), namun Penggugat tidak mengetahui kapan dan dimana jual beli yang dilakukan antara (Almarhum) Lesli Hendra dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut di atas dengan dihubungkan dengan keterangan Saksi Eko Listyo Sahono yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah tersebut pernah dibeli oleh Pak Lesli Hendra (Almarhum) dan kemudian dibeli oleh Penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Lesli Hendra;

Menimbang, bahwa hak dari Penggugat untuk menggugat siapa saja dan yang patut ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997 yang kaidah hukumnya menyatakan "Hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara", akan tetapi dalam perkara *a quo* Majelis Hakim berpendapat meskipun Penggugat memiliki hak untuk menggugat siapa saja yang patut untuk digugatnya namun apabila ada pihak yang jelas memiliki kepentingan hukum terhadap apa yang digugat oleh Penggugat kemudian pihak tersebut tidak ikut digugat maka hal tersebut sangat jelas membuat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Concorcium*) dan gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2020 menyebutkan bahwa gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka gugatan yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan dihubungkan dengan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar Surat Jual Beli Tanah tertanggal 12 April 2018 yaitu Surat Perjanjian No: 001/SP/JP-RMH/IV/2018, adalah sah agar memiliki



kekuatan hukum dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Salatiga yang semula atas nama Suminten menjadi Wiwit S Widodo, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena Sertifikat objek jual beli antara Penggugat dan Lesli Hendra (vide P-1) belum atas nama penjual yaitu Lesli Hendra dan jual beli tersebut tidak dilaksanakan di hadapan PPAT, sehingga pihak penjual yaitu Lesli Hendra haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau apabila dapat dibuktikan bahwa Lesli Hendra telah meninggal dunia maka ahli warisnya haruslah ditarik sebagai pihak agar gugatan Penggugat menjadi lengkap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, dengan tidak ditariknya pihak penjual yaitu Lesli Hendra atau apabila dapat dibuktikan Lesli Hendra telah meninggal dunia maka digantikan dengan ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Concoertium*) dan gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Concoertium*), maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklard*);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dari Penggugat yang lainnya dan bukti surat Turut Tergugat, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lebih lanjut karena telah memasuki pertimbangan tentang pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklard*), maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara (vide Pasal 181 H.I.R.);

Memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv dan Pasal 181 HIR, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.727.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga pada hari Jumat tanggal 23 September 2022 oleh Kami, Yefri Bimusu, S.H., sebagai Hakim Ketua, Devita Wisnu Wardhani, S.H., dan Anggi Maha Cakri, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt tanggal 16 Maret 2022, Putusan tersebut pada hari Senin tanggal 3 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mulyadi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Salatiga, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat dengan tanpa kehadiran Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua

ttd

ttd

Devita Wisnu Wardhani, S.H.

Yefri Bimusu, S.H.

ttd

Anggi Maha Cakri, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd

Mulyadi, S.H.

Rincian biaya :

1.	Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Proses/ATK	: Rp	50.000,00
3.	Panggil	: Rp	1.067.000,00
4.	PNBP	: Rp	40.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	: Rp	500.000,00
6.	Sumpah	: Rp	20.000,00
7.	Materai	: Rp	10.000,00
8.	Redaksi	: Rp	10.000,00
			Rp 1.727.000,00

(satu juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu rupiah).

Halaman 13 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Slt