



PUTUSAN

Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Unr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- **SUGIONO BUDIHARTONO**, Tempat dan tanggal lahir: Semarang, tanggal 13 Juni 1968, bertempat tinggal di Jalan Sompok I/25 Rt. 06 Rw. 05, Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **DJAROT SUPARTO**, Tempat dan tanggal lahir: Madura, tanggal 18 Agustus 1947, Alamat tidak diketahui keberadaannya di Wilayah Republik Indonesia. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) / KANTOR AGRARIA KABUPATEN SEMARANG**, yang beralamat di Jalan Gatot Subroto No.18, Ungaran, Kabupaten Semarang, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memeriksa dan memperhatikan bukti surat dan saksi pihak Penggugat;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 5 April 2021 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum, yaitu ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual ;
2. Bahwa yang menjadi objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah berikuit bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 ,

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dengan gambar situasi nomor 17/1991 tanggal 18 Januari 1991, tercatat atas nama pemegang hak DJAROT SUPARTO / Tergugat ;

3. Bahwa ikatan jual beli tersebut dikuatkan dengan Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Nurhadi , SH,MKn., notaris di kabupaten Kendal ;
4. Bahwa dengan dibelinya tanah milik Tergugat tersebut diatas, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir, maka Penggugat telah menerima sertifikat tanah tersebut ;
5. Bahwa oleh karena ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi syarat perikatan, maka tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir telah sah menjadi milik Penggugat sekalipun proses administasi peralihan hak belum dilaksanakan ;
6. Bahwa jual beli atas obyek tanah a quo saat itu belum sempat dibalik nama kepada Penggugat, sehingga pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 tersebut masih tertulis atas nama Tergugat ;
7. Bahwa pada dasarnya antara Penggugat dan Tergugat tidak ada sengketa hukum yang menyangkut status kepemilikan. Secara de facto dan de jure telah diakui kebenarannya yaitu telah terjadi ikatan jual beli tanah a quo antara Penggugat dan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 dihadapan Notaris ;
8. Bahwa Penggugat adalah pembeli sekaligus pemilik yang baik telah berulang kali mencari keberadaan Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dihadapan Notaris/PPAT namun pencarian Penggugat terhadap Tergugat tidak pernah berhasil ;
9. Bahwa Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya dan tempat tinggalnya. Selama ini Penggugat sudah berupaya untuk mencari dan bertemu dengan Tergugat ataupun keluarganya, sehingga untuk permohonan balik nama melalui Kantor BPN/Agraria Kabupaten Semarang/ mengalami kendala administrasi;
10. Bahwa maksud diajukannya gugatan melalui pengadilan ini adalah menyangkut legalitas secara administrasi tentang keabsahan kepemilikan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat yang berkekuatan hukum, sehingga bisa didaftarkan balik nama melalui Kepala Kantor Agraria dan Pertanahan Kab Semarang menjadi atas nama Penggugat;

11. Bahwa demi menjamin adanya kepastian hukum, Penggugat mohon agar ikatan jual beli obyek tanah a quo antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 dinyatakan sah menurut hukum, sehingga status kepemilikan obyek tanah a quo sah menjadi milik Penggugat;
12. Bahwa dengan demikian perubahan nama kepemilikan atas obyek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir yang sebelumnya tertulis atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat melalui permohonan balik nama pada Kantor BPN / Agraria Kabupaten Semarang tidak mengalami kendala secara administrasi;
13. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada keterangan-keterangan dan bukti-bukti yang kuat dan otentik menurut hukum, maka dengan ini Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa perkara untuk menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada vernet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Ungaran c/q Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini, agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 atas sebidang tanah berikut segala bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir
3. Menyatakan sah menjadi milik Penggugat sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir , dan bisa dimohonkan balik nama menjadi atas nama Penggugat melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional / Agraria Kabupaten Semarang;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini;

Halaman 3 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu secara serta merta (uit voerbar bij voorraad) meskipun ada verset, banding maupun kasasi;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Relas Panggilan masing-masing hari sidang pada tanggal 26 April 2021, tanggal 10 Mei 2021 dan ternyata ketidakhadirannya tersebut tanpa alasan yang sah, serta tidak pula mengirimkan kuasanya yang Sah untuk mewakilinya dipersidangan, maka Majelis Hakim menganggap Tergugat tidak menggunakan kesempatan untuk mempertahankan haknya, dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Unr, tanggal 5 April 2021, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir maka proses mediasi tidak dapat dilaksanakan;

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil guggatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut yang bermetrai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan /foto copynya yaitu bukti P-1 sampai dengan P-9:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3374071306680001 a.n. Sugiono Budihartono, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3322202908082476 tanggal 20-07-2013 atas nama Kepala Keluarga Djarot Suparto yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor : 256/09/IX/2000 atas nama Djarot Suparto dengan Tasmirah dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3322101808470001 a.n. Slamet Suparto dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) a.n. Tasmirah serta

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



- fotokopi foto gambar antara Penggugat dengan Tergugat pada saat terjadi ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi foto gambar antara Penggugat dengan Tergugat pada saat terjadi ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1066 dihadapan Notaris, diberi tanda P-5;
 6. Asli dan fotokopi Turunan Ikatan Jual Beli Nomor : 09 antara Tuan Djarot Suparto selaku Pihak Kesatu dan Tuan Sugiono Budihartono selaku Pihak Kedua dihadapan Nur Hadi, S.H.,M.Kn Notaris dan Pejabat Akta Tanah di Kendal, diberi tanda P-6;
 7. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama dan alamat Wajib Pajak Jarot Suparto Alwahyu alamat Dusun Mlilir RT 003 RW 04 Mlilir Semarang, diberi tanda P-7;
 8. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1066 a.n. Djarot Suparto, luas tanah \pm 694 m² yang terletak di Desa Mlilir, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda P-8;
 9. Surat Pengecekan sertifikat ,Sertifikat tidak di agunkan,tidak terdapat blokir,tidak terdapat sita,tidak terdapat sengketa /konflik/Perkara, diberi tanda P-9;

Menimbang,bahwa fotokopi bukti surat berupa P-6 sampai dengan P-8 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 sampai dengan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang,bahwa selain bukti-bukti surat Penggugat juga mengajukan saksi - saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. RAMLAN SYUKRI, S.H.,M.Kn,

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum, yaitu ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual ;
- Bahwa yang menjadi objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah berikuit bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 dan Luas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik tersebut \pm 694 m² , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dengan gambar situasi nomor

Halaman 5 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17/1991 tanggal 18 Januari 1991, tercatat atas nama pemegang hak DJAROT SUPARTO / Tergugat ;

- Bahwa ikatan jual beli tersebut dikuatkan dengan Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Nurhadi , SH,MKn., notaris di kabupaten Kendal ;
- Bahwa dengan dibelinya tanah milik Tergugat tersebut diatas, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir, maka Penggugat telah menerima sertifikat tanah tersebut ;
- Bahwa oleh karena ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi syarat perikatan, maka tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir telah sah menjadi milik Penggugat sekalipun proses administasi peralihan hak belum dilaksanakan ;
- Bahwa jual beli atas obyek tanah a quo saat itu belum sempat dibalik nama kepada Penggugat, sehingga pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 tersebut masih tertulis atas nama Tergugat ;
- Bahwa pada dasarnya antara Penggugat dan Tergugat tidak ada sengketa hukum yang menyangkut status kepemilikan. Secara de facto dan de jure telah diakui kebenarannya yaitu telah terjadi ikatan jual beli tanah a quo antara Penggugat dan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 dihadapan Notaris ;
- Bahwa Penggugat adalah pembeli sekaligus pemilik yang baik telah berulang kali mencari keberadaan Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dihadapan Notaris/PPAT namun pencarian Penggugat terhadap Tergugat tidak pernah berhasil ;
- Bahwa Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya dan tempat tinggalnya. Selama ini Penggugat sudah berupaya untuk mencari dan bertemu dengan Tergugat ataupun keluarganya, sehingga untuk permohonan balik nama melalui Kantor BPN/Agraria Kabupaten Semarang/ mengalami kendala administrasi;

2. Drs. AGUS PURNOMO:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum, yaitu ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual ;

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah berikuit bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 dan Luas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik tersebut \pm 694 m², terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dengan gambar situasi nomor 17/1991 tanggal 18 Januari 1991, tercatat atas nama pemegang hak DJAROT SUPARTO / Tergugat ;
- Bahwa ikatan jual beli tersebut dikuatkan dengan Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Nurhadi, SH, MKn., notaris di kabupaten Kendal ;
- Bahwa dengan dibelinya tanah milik Tergugat tersebut diatas, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066, terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir, maka Penggugat telah menerima sertifikat tanah tersebut ;
- Bahwa oleh karena ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi syarat perikatan, maka tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066, terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir telah sah menjadi milik Penggugat sekalipun proses administrasi peralihan hak belum dilaksanakan ;
- Bahwa jual beli atas obyek tanah a quo saat itu belum sempat dibalik nama kepada Penggugat, sehingga pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 tersebut masih tertulis atas nama Tergugat ;
- Bahwa pada dasarnya antara Penggugat dan Tergugat tidak ada sengketa hukum yang menyangkut status kepemilikan. Secara de facto dan de jure telah diakui kebenarannya yaitu telah terjadi ikatan jual beli tanah a quo antara Penggugat dan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 dihadapan Notaris ;
- Bahwa Penggugat adalah pembeli sekaligus pemilik yang baik telah berulang kali mencari keberadaan Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066, terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dihadapan Notaris/PPAT namun pencarian Penggugat terhadap Tergugat tidak pernah berhasil ;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum, yaitu ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual ;
- Bahwa yang menjadi objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah berikuit bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dengan gambar situasi nomor 17/1991 tanggal 18 Januari 1991, tercatat atas nama pemegang hak DJAROT SUPARTO / Tergugat ;

- Bahwa ikatan jual beli tersebut dikuatkan dengan Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Nurhadi , SH,MKn., notaris di kabupaten Kendal ;
- Bahwa dengan dibelinya tanah milik Tergugat tersebut diatas, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir, maka Penggugat telah menerima sertifikat tanah tersebut ;
- Bahwa oleh karena ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi syarat perikatan, maka tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir telah sah menjadi milik Penggugat sekalipun proses administasi peralihan hak belum dilaksanakan ;
- Bahwa jual beli atas obyek tanah a quo saat itu belum sempat dibalik nama kepada Penggugat, sehingga pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 tersebut masih tertulis atas nama Tergugat ;
- Bahwa pada dasarnya antara Penggugat dan Tergugat tidak ada sengketa hukum yang menyangkut status kepemilikan. Secara de facto dan de jure telah diakui kebenarannya yaitu telah terjadi ikatan jual beli tanah a quo antara Penggugat dan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 dihadapan Notaris ;
- Bahwa Penggugat adalah pembeli sekaligus pemilik yang baik telah berulang kali mencari keberadaan Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dihadapan Notaris/PPAT namun pencarian Penggugat terhadap Tergugat tidak pernah berhasil ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Majelis Hakim sudah menawarkan pemeriksaan setempat namun Penggugat tidak ada biaya maka Pemeriksaan setempat tidak bisa dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pihak Pengugat tidak mengajukan kesimpulan ;

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;

Halaman 8 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tsb diatas ;

Menimbang, bahwa alasan pokok Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut ;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum, yaitu ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual ;
- Bahwa yang menjadi objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah berikuit bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dengan gambar situasi nomor 17/1991 tanggal 18 Januari 1991, tercatat atas nama pemegang hak DJAROT SUPARTO / Tergugat ;
- Bahwa ikatan jual beli tersebut dikuatkan dengan Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Nurhadi , SH,MKn., notaris di kabupaten Kendal ;
- Bahwa dengan dibelinya tanah milik Tergugat tersebut diatas, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir, maka Penggugat telah menerima sertifikat tanah tersebut ;
- Bahwa oleh karena ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi syarat perikatan, maka tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir telah sah menjadi milik Penggugat sekalipun proses administasi peralihan hak belum dilaksanakan ;
- Bahwa jual beli atas obyek tanah a quo saat itu belum sempat dibalik nama kepada Penggugat, sehingga pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 tersebut masih tertulis atas nama Tergugat ;
- Bahwa pada dasarnya antara Penggugat dan Tergugat tidak ada sengketa hukum yang menyangkut status kepemilikan. Secara de facto dan de jure telah diakui kebenarannya yaitu telah terjadi ikatan

Halaman 9 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



jual beli tanah a quo antara Penggugat dan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 dihadapan Notaris ;

- Bahwa Penggugat adalah pembeli sekaligus pemilik yang baik telah berulang kali mencari keberadaan Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dihadapan Notaris/PPAT namun pencarian Penggugat terhadap Tergugat tidak pernah berhasil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil dalil yang diajukan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil guggatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut yang bermetrai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan /foto copynya yaitu bukti P1s/d P9 sebagai berikut;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3374071306680001 a.n. Sugiono Budihartono, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3322202908082476 tanggal 20-07-2013 atas nama Kepala Keluarga Djarot Suparto yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor : 256/09/IX/2000 atas nama Djarot Suparto dengan Tasmirah dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3322101808470001 a.n. Slamet Suparto dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) a.n. Tasmirah serta fotokopi foto gambar antara Penggugat dengan Tergugat pada saat terjadi ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi foto gambar antara Penggugat dengan Tergugat pada saat terjadi ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1066 dihadapan Notaris, diberi tanda P-5;
6. Asli dan fotokopi Turunan Ikatan Jual Beli Nomor : 09 antara Tuan Djarot Suparto selaku Pihak Kesatu dan Tuan Sugiono Budihartono selaku Pihak Kedua dihadapan Nur Hadi, S.H.,M.Kn Notaris dan Pejabat Akta Tanah di Kendal, diberi tanda P-6;



7. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama dan alamat Wajib Pajak Jarot Suparto Alwahyu alamat Dusun Mlilir RT 003 RW 04 Mlilir Semarang, diberi tanda P-7;
8. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1066 a.n. Djarot Suparto, luas tanah \pm 694 m² yang terletak di Desa Mlilir, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah, diberi tanda P-8;
9. Surat Pengecekan sertifikat ,Sertifikat tidak di agunkan,tidak terdapat blokir,tidak terdapat sita,tidak terdapat sengketa /konflik/Perkara, diberi tanda P-9;

Menimbang,bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari Gugatan Penggugat dan bukti yang diajukan oleh Penggugat Yaitu P 1- P9 dan saksi **Ramlan Syukari, Agus Purnomo** yang saling bersesuaian maka dapat di peroleh fakta hukum sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum, yaitu ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual ;
- Bahwa yang menjadi objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah berikuit bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dengan gambar situasi nomor 17/1991 tanggal 18 Januari 1991, tercatat atas nama pemegang hak DJAROT SUPARTO / Tergugat ;
- Bahwa ikatan jual beli tersebut dikuatkan dengan Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Nurhadi , SH,MKn., notaris di kabupaten Kendal ;
- Bahwa dengan dibelinya tanah milik Tergugat tersebut diatas, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir, maka Penggugat telah menerima sertifikat tanah tersebut ;
- Bahwa oleh karena ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi syarat perikatan, maka tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir telah sah menjadi milik Penggugat sekalipun proses administasi peralihan hak belum dilaksanakan ;
- Bahwa jual beli atas obyek tanah a quo saat itu belum sempat dibalik nama kepada Penggugat, sehingga pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 tersebut masih tertulis atas nama Tergugat ;

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada dasarnya antara Penggugat dan Tergugat tidak ada sengketa hukum yang menyangkut status kepemilikan. Secara de facto dan de jure telah diakui kebenarannya yaitu telah terjadi ikatan jual beli tanah a quo antara Penggugat dan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 dihadapan Notaris ;
- Bahwa Penggugat adalah pembeli sekaligus pemilik yang baik telah berulang kali mencari keberadaan Tergugat untuk diajak menindaklanjuti atas jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dihadapan Notaris/PPAT namun pencarian Penggugat terhadap Tergugat tidak pernah berhasil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tsb Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum petitum Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum, yaitu ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual .(sesuai bukt P 6. Asli dan fotokopi Turunan Ikatan Jual Beli Nomor : 09 antara Tuan Djarot Suparto selaku Pihak Kesatu dan Tuan Sugiono Budihartono selaku Pihak Kedua dihadapan Nur Hadi, S.H.,M.Kn Notaris dan Pejabat Akta Tanah di Kendal) ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah berikuit bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir dengan gambar situasi nomor 17/1991 tanggal 18 Januari 1991, tercatat atas nama pemegang hak DJAROT SUPARTO / Tergugat .Hal ini sesuai bukti P 4 yaitu Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3322101808470001 a.n. Slamet Suparto dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) a.n. Tasmirah serta fotokopi foto gambar antara Penggugat dengan Tergugat pada saat terjadi ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan, Bukti P 5. Fotokopi foto gambar antara Penggugat dengan Tergugat pada saat terjadi ikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1066 dihadapan Notaris, bukti P 6. Asli dan fotokopi Turunan Ikatan Jual Beli Nomor : 09 antara Tuan Djarot Suparto selaku Pihak Kesatu dan Tuan Sugiono Budihartono selaku Pihak Kedua dihadapan Nur Hadi, S.H.,M.Kn Notaris dan Pejabat Akta Tanah di Kendal, bukti P 7. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama dan alamat Wajib Pajak Jarot Suparto Alwahu alamat Dusun Mlilir RT 003 RW 04 Mlilir Semarang,Bukti P 8. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1066 a.n. Djarot Suparto, luas tanah ± 694 m2 yang terletak di

Halaman 12 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Mlilir, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah ;

Menimbang, bahwa ikatan jual beli tersebut dikuatkan dengan Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Nurhadi , SH,MKn., notaris di kabupaten Kendal.(sesuai bukt P 6. Asli dan fotokopi Turunan Ikatan Jual Beli Nomor : 09 antara Tuan Djarot Suparto selaku Pihak Kesatu dan Tuan Sugiono Budihartono selaku Pihak Kedua dihadapan Nur Hadi, S.H.,M.Kn Notaris dan Pejabat Akta Tanah di Kendal) ;

Menimbang, bahwa dengan dibelinya tanah milik Tergugat tersebut diatas, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir, maka Penggugat telah menerima sertifikat tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi syarat perikatan, maka tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir telah sah menjadi milik Penggugat sekalipun proses administasi peralihan hak belum dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa Obyek sengketa tsb belum pernah diagunkan,tidak terdapat blokir,tidak terdapat sita,tidak terdapat sengketa/konflik/perkara sesuai bukti Surat Pengecekan sertifikat ,Sertifikat tidak di agunkan,tidak terdapat blokir,tidak terdapat sita,tidak terdapat sengketa /konflik/Perkar sesuai bukti P 9. Surat Pengecekan sertifikat ,Sertifikat tidak di agunkan,tidak terdapat blokir,tidak terdapat sita,tidak terdapat sengketa /konflik/Perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P4-P9 dan keterangan saksi **Ramlan Syukari, Agus Purnomo** dan pertimbangan tsb diatas maka Majelis Hakim mengabulkan petitum 2,3,4 Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum kelima, Penggugat menuntut agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding atau Kasasi;

Menimbang, bahwa syarat mengenai suatu Putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar Bij voorraad) diatur dalam Pasal 191 Rbg yang menyatakan “Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada perlawanan atau bandingan, jika didasarkan pada suatu hak (titel) otentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti”;

Halaman 13 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr



Menimbang, bahwa Mahkamah Agung melalui SEMA No. 3 Tahun 2000 juga telah menentukan mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam menjatuhkan putusan serta merta, yaitu :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;

Menimbang, bahwa selain itu Mahkamah Agung juga telah memberikan suatu pedoman mengenai Putusan Serta Merta (uitvoerbaar Bij voorraad) sebagaimana yang termuat dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007 halaman 86-87 yang menyatakan syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta adalah :

- a. Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatan (yang disangkal oleh pihak lawan) adalah sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya oleh tergugat;
- b. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde);
- c. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional;
- d. Dalam hal sengketa bezit bukan sengketa hak milik;
- e. Sebelum menjatuhkan putusan serta merta Hakim wajib mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan tersebut telah memenuhi syarat secara formil, syarat mengenai surat kuasa dan syarat-syarat formil lainnya;
- f. Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatannya tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat dibatalkannya putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung;



- g. Dilakukannya sita jaminan terhadap barang-barang milik tergugat atau terhadap barang-barang tertentu milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat, tidak menjadi penghalang untuk menjatuhkan putusan serta merta apabila syarat menjatuhkan putusan serta merta terpenuhi;
- h. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang bersangkutan (Pasal 195 HIR, Pasal 206 RBg);
- i. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung (lihat SEMA No.3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 191 RBg, SEMA No. 3 Tahun 2000 dan pedoman Mahkamah Agung dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007 halaman 86-87 tersebut, maka dapat disimpulkan syarat-syarat untuk dapat dijatuhkannya Putusan Serta Merta (uitvoerbaar Bij voorraad) tidak terpenuhi, selain itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Putusan ini adalah Putusan pada pengadilan tingkat pertama, sehingga masih terbuka atau masih ada upaya hukum lagi, oleh karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hukum untuk menolak atau tidak mengabulkan petitum kelima gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan Penggugat pada petitum 1;

Memperhatikan Pasal 1365 ,Pasal 1257 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap dipersidangan, tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan sah ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 27 Juli 2015 atas sebidang tanah berikut segala bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir;
4. Menyatakan sah menjadi milik Penggugat sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1066 , terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Propinsi Jawa Tengah Kabupaten Semarang Kecamatan Ambarawa Kelurahan Mlilir , dan bisa dimohonkan balik nama menjadi atas nama Penggugat melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional / Agraria Kabupaten Semarang;

5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul karena Gugatan ini sebesar Rp475.000,00 (Empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, pada hari Rabu, tanggal 19 Mei 2021, oleh kami, M. Iqbal Basuki Widodo, S.H. sebagai Hakim Ketua, Dharma Setiawan, S.H., C.N. dan Puthut Rully Kushardian, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 24 Mei 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tsb dan dibantu oleh Ida Nooraida SH, sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat dengan tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dharma Setiawan, S.H., C.N.

M. Iqbal Basuki Widodo, S.H.

Puthut Rully Kushardian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ida Nooraida S.H.

Halaman 16 dari 16 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Unr