



PUTUSAN
Nomor 154/Pdt.G/2022/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:

H. Muhammad Rozi, Jenis Kelamin Laki – Laki, Tempat/Tanggal lahir Semarang/15 September 1965, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Graha Taman Bunga Blok D1/10, RT.004, RW.006, Kelurahan Kedungpane, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Sri Mulyati, S.SL., M.M, Dahulu di Kampung Pulesari RT. 001 RW. 002, Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dan **sekarang Tidak Diketahui Lagi** Tempat Tinggalnya di Seluruh Wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Tergugat I**;

Welly Eko Suprpto, Dahulu di Kampung Pulesari RT. 001 RW. 002, Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dan **sekarang Tidak Diketahui Lagi** Tempat Tinggalnya di Seluruh Wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Tergugat II**;

Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, tempat kedudukan Jl. Ki Mangunsarkoro No.23 Semarang, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat dan saksi yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 4 April 2022 dalam Register Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



- bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah pekarangan kosong sesuai Sertifikat Hak Milik No.**01270** Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari, tertera / tertulis dalam Sertifikat RT.003 RW.002, (yang benar RT.001 Rw 002) Surat Ukur : Tanggal. 23 – 02 – 1998, Nomor : 11.01.06.03.01387/1998, Luas 317 M2 (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi) dengan **Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)** : 11.01.06.03.**01387**, dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Gang/jalan kampung ;
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247 ;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong ;
- Atas nama pemegang hak SRI MULYATI, S.SL,MM, (Tergugat I) ;
- bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 17 – 10 – 2010 dengan kesepakatan harga Rp. 240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ;
 - bahwa jual beli tersebut belum ditindaklanjuti dengan Pelaksanaan Jual Beli dihadapan Notaris / PPAT, namun para Tergugat secara lesan berjanji akan bersedia apabila sewaktu – waktu diajak untuk menindaklanjuti Proses Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat atas sebidang tanah pekarangan tersebut diatas ;
 - bahwa dikarenakan satu hal dan lain hal antara Penggugat dan Para Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2018 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk diajak menindaklanjuti Jual Beli dibawah tangan tersebut ke Notaris / PPAT serta Balik Nama Sertifikat, namun Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal dialamat seperti tersebut diatas ;
 - bahwa kemudian Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat



tidak dapat menghadirkan Para Tergugat sebagai Pemegang Hak seperti yang tertera pada sertifikat tersebut ;

- bahwa Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan Tergugat guna diajak **Menindaklanjuti** Jual Beli dibawah tangan tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat ;
- bahwa karena usaha Penggugat mencari Tergugat tidak berhasil , sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan mengajukan gugatan ini ;
- bahwa sejak setelah dilaksanakan Jual Beli dibawah tangan hingga diajukannya gugatan ini, tanah beserta sertifikatnya berada dalam Penguasaan Penggugat ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat dengan kerendahn hati mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang, berkenan kiranya untuk :

I. “ **Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya** “;

II. “ **Menyatakan Sah Jual Beli** dibawah tangan antara Penggugat dengan Para Tergugat atas sebidang tanah pekarangan sesuai Sertifikat Hak Milik No. **01270** Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari yang tertera/tertulis dalam Sertifikat RT.003 RW.002 (yang benar RT 001 RW 002), Surat Ukur : Tanggal 23-02-1998, No. 11.01.06.03.0/1998,01387, Luas **317 M2** (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (**NIB**) : 11.01.06.03.**01387** dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Gang/jalan kampung ;
- Sebelah Timur : Tanah Kosong ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB: 01247 ;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong ;

Atas nama Pemegang Hak **SRI MULYATI, S.SL,MM** (Tergugat I)

III. “ **Menyatakan bahwa Para Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar Janji** karena tidak menindaklanjuti Proses Jual Beli sebidang tanah tersebut di Hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan Proses Balik



Nama Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat) “ ;

- IV. “ Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Pengugat sebagai Pemilik Sah untuk Mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat I (SRI MULYATI, S.SL, MM) **menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang “ ;**
- V. “ **Menghukum Turut Tergugat untuk Menerima dan Memproses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 01270** Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut dari semula atas nama SRI MULYATI, S.SL,MM **menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI “ ;**
- VI. “ **Menetapkan biaya yang timbul dari perkara gugatan ini menurut hukum “**

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir sendiri, untuk Turut Tergugat dihadiri Kuasanya Agung Setiyadi, selaku Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, berdasarkan Surat Kuasa yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor 1011/PDT/2022/PN Smg tanggal 11 Mei 2022, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 April 2022, tanggal 21 April 2022 dan 24 Mei 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah untuk itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak menggunakan haknya.

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 5 Juli 2022 Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg., bahwa Mediasi sudah diupayakan akan tetapi tidak berhasil, Selanjutnya pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, yang isinya terdapat perubahan gugatan sebagai berikut :

- bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah pekarangan kosong sesuai Sertifikat Hak Milik No.**01270** Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari, **(yang benar RT.001 RW.002)** namun tertera dalam Sertifikat RT.003 RW.002 Surat Ukur : Tanggal. 23 – 02 – 1998, Nomor : 11.01.06.03.01387/1998, Luas 317 M2 (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi) dengan **Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387**, dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Gang/jalan kampung ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong ;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong ;Atas nama pemegang hak SRI MULYATI, Sarjana Saint, Magister Manajemen(Tergugat I)
- bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 17 – 10 – 2010 dengan kesepakatan harga Rp. 240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ;
- bahwa jual beli tersebut belum ditindaklanjuti dengan Pelaksanaan Jual Beli dihadapan Notaris / PPAT, namun para Tergugat secara lesan berjanji akan bersedia apabila sewaktu – waktu diajak untuk menindaklanjuti Proses Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat atas sebidang tanah pekarangan tersebut diatas ;
- bahwa dikarenakan satu hal dan lain hal antara Penggugat dan Para Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2018 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk diajak menindaklanjuti Jual Beli dibawah tangan tersebut ke Notaris / PPAT serta Balik Nama Sertifikat, namun Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal dialamat seperti tersebut diatas ;
- bahwa kemudian Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan

Halaman 5 dari 24 Hal Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg

Disclaimer

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



Para Tergugat sebagai Pemegang Hak seperti yang tertera pada sertifikat tersebut;

- bahwa Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan Tergugat guna diajak **Menindaklanjuti** Jual Beli dibawah tangan tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat ;
- bahwa karena usaha Penggugat mencari Tergugat tidak berhasil , sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan mengajukan gugatan ini ;
- bahwa sejak setelah dilaksanakan Jual Beli dibawah tangan hingga diajukannya gugatan ini, tanah beserta sertifikatnya berada dalam Penguasaan Penggugat ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat dengan kerendahn hati mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang, berkenan kiranya untuk :

- I. “ Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya “ ;
- II. “ Menyatakan Sah Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Para Tergugat atas sebidang tanah pekarangan sesuai Sertifikat Hak Milik No. **01270** kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari (**yang benar RT.001 RW.002**) yang tertera dalam Sertifikat RT.003 RW.002), Surat Ukur : Tanggal 23-02-1998, No. 11.01.06.03.0/1998,01387, Luas **317 M2** (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (**NIB**) : 11.01.06.03.**01387** dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Gang/jalan kampung ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong ;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247 ;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong ;Atas nama Pemegang Hak **SRI MULYATI**, Sarjana Saint, Magister Manajemen (Tergugat I);
- III.“ Menyatakan bahwa Para Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar Janji karena tidak menindaklanjuti Proses Jual Beli sebidang tanah tersebut di Hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan Proses Balik Nama Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat) “ ;



IV. “ Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai Pemilik Sah untuk Mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat I (SRI MULYATI, S.SL, MM) **menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang “;**

V. “ **Menghukum Turut Tergugat untuk Menerima dan Memproses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 01270** Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut dari semula atas nama SRI MULYATI, Sarjana Saint, Magister Manajemen **menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI “ ;**

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan perlawanan Pelawan (Posita) yang menguraikan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan perlawanan Pelawan kepada Turut Tergugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk ***mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara a quo*** serta menyatakan **Gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak dengan



tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, Turut Tergugat adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 38 Tahun 2016, Turut Tergugat mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa yang menjadi dasar dalam Gugatan *a quo* adalah adanya sengketa internal (Sengketa Wanprestasi) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak mengikat dan tidak ada kaitannya dengan kepada Turut Tergugat.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi syarat Balik Nama adalah akta Otentik (Akta Jual Beli, Akta Hibah, dll), Risalah Lelang (dalam hal Pembeli Lelang) dan dengan Putusan.
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya adalah **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan **ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 154/Pdt.G/2022/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Turut Tergugat untuk keluar dari pihak dalam perkara Gugatan *quo*.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 8 dari 24 Hal Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan replik begitupun Turut Tergugat juga tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Turut Tergugat tidak pernah hadir, meskipun telah dilakukan panggilan risalah tanggal 21 Juli 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah-SPPD PB Kota Semarang, tanggal 26 Juli 2022, yang dikeluarkan oleh PT Pos Indonesia (Persero), selanjutnya di beri tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pemeberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, tanggal 1 Maret 2022, yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, selanjutnya di beri tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3374021509650002 atas nama H Muhammad Rozi, yang dikeluarkan oleh Provinsi Jawa Tengah Kota Semarang, selanjutnya di beri tanda P-3;
4. Fotokopi kwitansi dari H Muhammad Rozi sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah, selanjutnya di beri tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 01270, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya di beri tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga NO 3374021312053925, tanggal 12 Juli 2022, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, selanjutnya di beri tanda P-6;

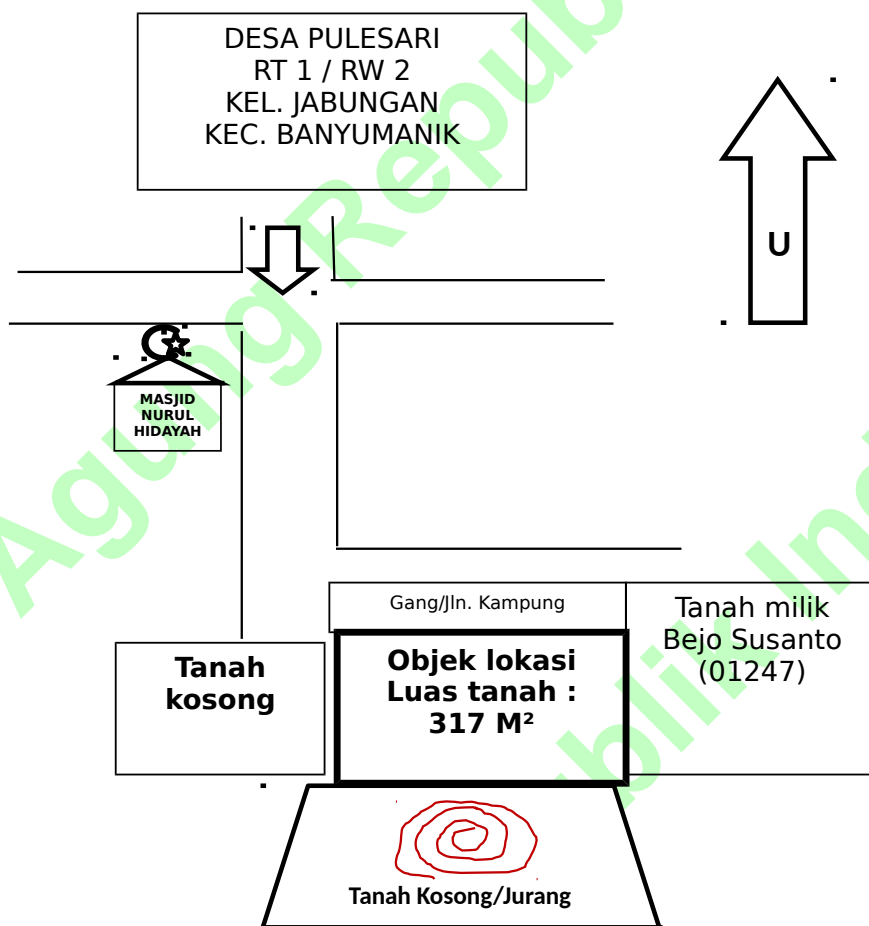
Menimbang bahwa terhadap alat Bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda, telah dicocokkan sesuai dengan kopinya tanpa diperlihatkan keasliannya



dan masing-masing bukti surat telah dibubuhi meterai sesuai ketentuan undang-undang, oleh karenanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Obyek Perkara pada tanggal 5 Agustus 2022, yang didapatkan sketsa gambar dilapangan sebagai berikut :



Keterangan :

Objek Lokasi berada di Kampung/Desa Pulesari RT 01 RW 02 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tidak terdapat bangunan



atau rumah hanya tanah dengan berbagai macam tumbuhan liar. Sebelah Utara berbatasan dengan gang/jalan kampung, sebelah Selatan tanah kosong, sebelah timur tanah milik Bejo Susanto sebelah barat tanah kosong/jurang.

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti, Penggugat juga telah mengajukan saksi di persidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi **Jamjuni, S.E.**, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya :
 - Bahwa, Saksi kenal dengan **H. Muhammad Rozi**, sebagai Penggugat yang mana ia telah membeli tanah milik **Sri Mulyati**, sebagai Tergugat I dan **Welly Eko Suprpto**, sebagai Tergugat II. Hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri;
 - Bahwa, sepengetahuan Saksi dahulu Tergugat I bekerja sebagai dosen disalah satu perguruan tinggi swasta, sedangkan Tergugat II bekerja sebagai wiraswasta. Namun Saksi tidak tahu lagi dimana keberadaan mereka tersbeut;
 - Bahwa, objek tanah yang di beli oleh Penggugat berupa sebidang tanah kosong yang tidak memiliki bangunan atau rumah yang terdapat di daerah atau perkampungan Pulesari RT 001 RW 001 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, dengan luas tanah kurang lebih tiga ratus tujuh belas meter persegi;
 - Bahwa, objek tanah yang di beli oleh Penggugat ada Sertifikatnya, dan Saksi pernah ditunjukkan oleh Penggugat sendiri. Jika tanah yang dahulunya milik Para Tergugat telah dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-5 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 01270, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut;
 - Bahwa, pada waktu Saksi menjadi Ketua RT setempat tanah tersebut milik Bapak Kasdur Witarto Trisno, dan kemudian dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa, Para Tergugat bukan warga Saksi, mereka hanya memiliki asset atau tanah saja di kampung Pulesari;
 - Bahwa, Saksi tidak melihat transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat. Namun Saksi tahu jika tanah milik Para Tergugat tersebut telah di jual atau telah di beli oleh Penggugat sejak tahun 2010 yang saat itu Saksi masih menjadi Ketua RT setempat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tanah yang di beli Penggugat seharga dua ratus empat puluh juta Rupiah dan saat itu Penggugat juga memperlihatkan kwitansi atas pembelian tanah tersebut;
 - Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-4 berupa Fotokopi kwitansi dari H Muhammad Rozi sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut;
 - Bahwa, sebelah Utara berbatasan dengan gang/jalan kampung, sebelah Selatan tanah kosong, sebelah timur tanah milik Bejo Susanto sebelah barat tanah kosong/jurang;
 - Bahwa, selama Saksi menjadi Ketua RT 01 Kampung Pulesari, tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan tanah yang di beli oleh Penggugat tersebut dan warga setempat sudah mengetahui jika tanah tersebut milik Pak Aji (Penggugat);
2. Saksi **Bejo Susanto**, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya:
- Bahwa Sebelum di kavling-kavling tanah tersebut milik Bapak Amin dan kemudian di beli oleh orang perumahan. Dan kemudian oleh orang perumahan, tanah tersebut di kavling-kavling. Salah satu tanah yang di kavling tersebut di beli oleh **Sri Mulyati**, sebagai Tergugat I dan suaminya **Welly Eko Suprpto**, sebagai Tergugat II dan kemudia di jual kembali kepada **H. Muhammad Rozi**, sebagai Penggugat;
 - Bahwa, Saksi tahu tanah sudah dijual kepada Penggugat, karena Sertifikat tanah atau Sertipikat Hak Milik No 01270 sudah ada pada Penggugat, saat itu Penggugat memperlihatkan kepada Saksi;
 - Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-5 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 01270, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut;
 - Bahwa, sebelah Utara berbatasan dengan gang/jalan kampung/pak usman, sebelah Selatan tanah kosong, sebelah timur tanah milik Saksi (Bejo Susanto) sebelah barat tanah kosong/jurang;
 - Bahwa, Rumah Saksi berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat tersebut;
 - Bahwa, Saksi tidak melihat transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat. Namun Saksi tahu jika tanah milik Para Tergugat tersebut telah di jual atau telah di beli oleh Penggugat, karena Sertipikat Hak Milik No 01270 berada pada Penggugat;

Halaman 12 dari 24 Hal Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg

Disclaimer

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



- Bahwa, **Sri Mulyati**, sebagai Tergugat I dan suaminya **Welly Eko Suprpto**, sebagai Tergugat II bukan warga RT 01 kampung Pulesari, namun mereka memiliki asset tanah di perkampungan pulesari;
- Bahwa, selama Saksi tinggal di Kampung Pulesari RT 01 Kampung Pulesari, tidak ada pihak lain yang memperlmasalahkan tanah yang di beli oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa, selain sertifikat, Penggugat juga telah memperlihatkan kepada Saksi kwitansi pembelian tanah dari Penggugat sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah;
- Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-4 berupa Fotokopi kwitansi dari H Muhammad Rozi sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut;
- Bahwa, Penggugat memperlihatkan (Sertipikat Hak Milik No 01270 dan kwitansi pembelian tanah) kepada Saksi kurang lebih satu tahun yang lalu;

3. Saksi **Purwanto**, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa, Saksi kenal Penggugat **H. Muhammad Rozi**, karena Saksi bersahabat dengan adik kandung Penggugat bernama **Mukhid**. Sedangkan Tergugat I **Sri Mulyati, S.SL., M.M** dan Tergugat II **Welly Eko Suprpto.**, merupakan pasangan suami istri yang Saksi kenal, karena mereka telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat melalui adiknya Penggugat tersebut;
- Bahwa, sebidang tanah tersebut terletak di Kampung Pulesari Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;
- Bahwa, sebelah Utara berbatasan dengan gang/jalan kampung, sebelah Selatan tanah kosong, sebelah timur tanah milik Pak Bejo Susanto terdapat patok sebelah barat tanah kosong/jurang;
- Bahwa, tanah yang terletak Kampung Pulesari Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang dahulu milik pasangsuami istri yaitu Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa, pada waktu itu adik Penggugat bernama **Mukhid**, mengajak Saksi untuk membeli sebidang tanah di daerah Kampung Pulesari Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, yang merupakan milik Para Tergugat. Dan kemudian **Mukhid** dan Saksi bertemu dengan Para Tergugat tersebut, dan terjadilah transaksi jual beli



tanah yang mana Penggugat melalui **Mukhid** membeli tanah **tersebut seharga dua ratus empat puluh juta Rupiah**;

- Bahwa, Transaksi jual beli tanah tersebut pada tanggal 17 Oktober tahun 2010;
- Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-4 berupa Fotokopi kwitansi dari H Muhammad Rozi sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut;
- Bahwa, setelah **Mukhid** memberikan uang kepada Para Tergugat tersebut, Para Tergugat saat itu juga menyerahkan sertifikatnya dan saat itu Saksi melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-5 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 01270, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 23 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang memuat 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 lagi hal-hal yang diajukan dan mohon putusan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai materi pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam surat jawabannya yang dibacakan dan diserahkan di persidangan sebagaimana terurai di atas dalam duduknya perkara;

Menimbang, bahwa mengenai tangkisan/eksepsi Pasal 136 HIR menentukan bahwa "tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok";

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah Gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel);



Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 136 HIR di atas, oleh karena ternyata dari jawaban Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi/tangkisan bukan menyangkut mengenai ketidakwenangan hakim, maka terhadap eksepsi/tangkisan yang dikemukakan tersebut, Majelis Hakim memeriksa dan memutus bersamaan dengan gugatan pokok;

Menimbang, bahwa alasan Turut Tergugat adalah bahwa gugatan Penggugat yang diajukan kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalil gugatan perlawanan pelawan (Posita) menguraikan bahwa Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa kualifikasi Tergugat dan Turut Tergugat ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hal tersebut telah menjadi suatu praktik yang diterapkan dari kasus per kasus. Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi obyek sengketa adalah tanah yang bersertifikat jadi ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat tidak beralasan hukum oleh karena itu haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Menyatakan bahwa Para Tergugat telah Wansprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti Proses Jual Beli sebidang tanah pekarangan sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah menurut pasal 55 PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi syarat Balik adalah akta Otentik (Akta Jual Beli, Akta Hibah, dll) Risalah Lelang (dalam hal Pembeli Lelang) dan dengan Putusan;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat dibawah tangan terhadap tanah sengketa berupa sebidang tanah pekarangan sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang yang belum ditindak lanjuti;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah pekarangan kosong sesuai Sertifikat Hak Milik No.**01270** Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari, **(yang benar RT.001 RW.002)** namun tertera dalam Sertifikat RT.003 RW.002 Surat Ukur : Tanggal. 23 – 02 – 1998, Nomor : 11.01.06.03.01387/1998, Luas 317 M2 (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi) dengan **Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387**, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Gang/jalan kampung ;
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong ;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong ;

Atas nama pemegang hak SRI MULYATI, Sarjana Saint, Magister Manajemen (Tergugat I)

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 17 – 10 – 2010 dengan kesepakatan harga Rp. 240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa jual beli tersebut belum ditindaklanjuti dengan Pelaksanaan Jual Beli dihadapan Notaris / PPAT, namun para Tergugat secara lesan berjanji akan bersedia apabila sewaktu – waktu diajak untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menindaklanjuti Proses Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat atas sebidang tanah pekarangan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dikarenakan satu hal dan lain hal antara Penggugat dan Para Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2018 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk diajak menindaklanjuti Jual Beli dibawah tangan tersebut ke Notaris / PPAT serta Balik Nama Sertifikat, namun Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal dialamat seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan Para Tergugat sebagai Pemegang Hak seperti yang tertera pada sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan Tergugat guna diajak dua ratus empat puluh juta rupiah Jual Beli dibawah tangan tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat;

Menimbang, bahwa Jual beli tanah di bawah tangan adalah perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Umumnya, transaksi ini terjadi di hadapan kepala desa atau camat bila berdasarkan hukum adat;

Menimbang bahwa menurut bukti P-4 berupa kwitansi tertanggal 17 Oktober 2010 yang dibuat oleh Sri Mulyati, SS. MM telah terima dari H. Muhamad Rozi berupa Pembelian Kapling atau tanah SHM no. 01270 kelurahan Pulesari RT.01 RW.02 Desa Jabungan kecamatan Banyumanik Kota Semarang luas 317 m2;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa sertifikat tanah Hak Milik no 01270 , Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang nama Pemegang Hak Sri Mulyati, Sarjana Saint , Magister Manajemen dengan luas 317 m2;

Menimbang, bahwa bukti berupa sertifikat tanah Hak Milik no 01270 , Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang nama Pemegang Hak Sri Mulyati, Sarjana Saint, Magister Manajemen dengan luas 317 m2. tersebut sesuai aslinya sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut dalam penguasaan Penggugat;

Halaman 17 dari 24 Hal Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 5 Agustus 2022 hasilnya tanah sengketa dalam Penguasaan penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Jamjuni, SE, tanah dengan sertifikat tanah Hak Milik no 01270, Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang nama Pemegang Hak Sri Mulyati, Sarjana Saint, Magister Manajemen dengan luas 317 m2. Tersebut adalah milik Penggugat dan sampai saat ini tidak ada yang keberatan;

Menimbang, bahwa menurut saksi Purwanto menerangkan bahwa saksi pernah diajak Mukhid adik dari Penggugat untuk memberikan uang Penggugat kepada para Tergugat guna membeli tanah dengan sertifikat tanah Hak Milik no 01270, Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang nama Pemegang Hak Sri Mulyati, Sarjana Saint, Magister Manajemen dengan luas 317 m2 seharga dua ratus empat puluh juta rupiah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat telah terjadi jual beli tanah tanah dengan sertifikat tanah Hak Milik no 01270, Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang nama Pemegang Hak Sri Mulyati, Sarjana Saint, Magister Manajemen dengan luas 317 m2. Antara Para Tergugat sebagai Penjual kepada Penggugat sebagai Pembeli seharga Rp.240.000.000,-(dua ratus empat puluh juta rupiah) pada tanggal 17 Oktober 2010 dibawah tangan;

Menimbang, bahwa Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun separuh dari harga yang telah ditentukan);

Menimbang, bahwa telah ternyata Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan tanah dengan sertifikat tanah Hak Milik no 01270, Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang nama Pemegang Hak Sri Mulyati, Sarjana Saint, Magister Manajemen dengan luas 317 m2 kepada Penggugat sebagai Pembeli untuk selama lamanya dan Penggugat telah membayar tanah tersebut kepada Para Tergugat lunas maka jual beli tersebut adalah sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat ke II yaitu Menyatakan Sah Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Para Tergugat atas sebidang tanah pekarangan sesuai Sertifikat Hak Milik No. **01270** kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal dengan Kampung Pulesari (**yang benar RT.001 RW.002**) yang yang tertera dalam Sertifikat RT.003 RW.002), Surat Ukur : Tanggal 23-02-1998, No. 11.01.06.03.0/1998,01387, Luas **317 M2** (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (**NIB**) : 11.01.06.03.01387 dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Gang/jalan kampung ;
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong ;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247 ;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong ;

Atas nama Pemegang Hak SRI MULYATI, Sarjana Saint, Magister Manajemen (Tergugat I), beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat ke 3 yaitu Menyatakan bahwa Para Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar Janji karena tidak menindaklanjuti Proses Jual Beli sebidang tanah tersebut di Hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan Proses Balik Nama Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa yang dimaksud wansprestasi pada pokoknya sebagaimana pasal 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah ketika salah satu pihak telah melaksanakan atau tidak melaksanakan atau tidak memberikan sesuatu sesuai dengan yang disepakati dapat dikatakan sebagai ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut diatas telah dipertimbangkan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan tanah dengan sertifikat tanah Hak Milik no 01270, Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang nama Pemegang Hak Sri Mulyati, Sarjana Saint , Magister Manajemen dengan luas 317 m2 kepada Penggugat sebagai Pembeli dibawah tangan pada 17 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa jual beli tersebut belum ditindaklanjuti dengan Pelaksanaan Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT, namun para Tergugat secara lesan berjanji akan bersedia apabila sewaktu – waktu diajak untuk menindaklanjuti Proses Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat atas sebidang tanah pekarangan tersebut diatas;

Halaman 19 dari 24 Hal Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dikarenakan satu hal dan lain hal antara Penggugat dan Para Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2018 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk diajak menindaklanjuti Jual Beli dibawah tangan tersebut ke Notaris / PPAT serta Balik Nama Sertifikat, namun Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal dialamat seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa menurut bukti P-4, dikuatkan dengan keterangan saksi Purwanto, Penggugat membayar lunas harga tanah aquo kepada Para Tergugat pada 17 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa dengan pembayaran lunas tersebut sudah menjadi kewajiban bagi Para Tergugat untuk dibuatkan Perjanjian jual beli antara pihak penjual (Para Terguat) dan pembeli (Penggugat) di depan Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah melakukan wansprestasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat ketiga yaitu menyatakan bahwa Para Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar Janji karena tidak menindaklanjuti Proses Jual Beli sebidang tanah tersebut di Hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan Proses Balik Nama Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat ke empat yaitu Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Pengugat sebagai Pemilik Sah untuk Mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat I (SRI MULYATI, S.SL, MM) menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang;

Menimbang, bahwa menurut pasal 55 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang pada pokoknya bahwa Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan , berdasarkan Salinan resmi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau Salinan penetapan ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat ke empat beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Halaman 20 dari 24 Hal Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat yang ke lima yaitu Menghukum Turut Tergugat untuk Menerima dan Memproses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut dari semula atas nama SRI MULYATI, Sarjana Saint, Magister Manajemen menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI;

Menimbang, bahwa menerima dan memproses Balik Nama Sertifikat Hak Milik diatur dalam Perundang undangan dan ada syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon;

Menimbang, bahwa Pengadilan tidak dapat mencampuri proses tersebut dan berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat ke lima yaitu Menghukum Turut Tergugat untuk Menerima dan Memproses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut dari semula atas nama SRI MULYATI, Sarjana Saint, Magister Manajemen menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan, Pasal 1234 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata dan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Sah Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Para Tergugat atas sebidang tanah pekarangan sesuai Sertifikat Hak Milik No. **01270** Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari yang tertera/tertulis dalam Sertifikat RT.003 RW.002 (yang benar RT 001 RW 002), Surat Ukur :

Halaman 21 dari 24 Hal Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 23-02-1998, No. 11.01.06.03.0/1998,01387, Luas **317 M2** (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah **(NIB) : 11.01.06.03.01387** dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Gang/jalan kampung ;
- Sebelah Timur : Tanah Kosong ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB: 01247 ;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong ;

Atas nama Pemegang Hak **SRI MULYATI, S.SL,MM (Tergugat I)**

3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar Janji karena tidak menindaklanjuti Proses Jual Beli sebidang tanah tersebut di Hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan Proses Balik Nama Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat);
4. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Pengugat sebagai Pemilik Sah untuk Mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat I (**SRI MULYATI, S.SL, MM**) **menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang;**
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp Rp 4.330.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Kamis, tanggal 1 September 2022, oleh kami Kuku Kalinggo Yuwono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Bambang Setyo Widjanarko, S.H., M.H., dan Setyo Yoga Siswantoro, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 154/Pen.Pdt.G/2022/PN.Smg tanggal 4 April 2022, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 13 September 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Siti Masyitoh, S.H., M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,



Bambang Setyo Widjanarko, S.H., M.H. Kukuh Kalinggo Yuwono, S.H., M.H.

Setyo Yoga Siswantoro, SH., M.H.

Panitera Pengganti,

Siti Masyitoh, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

Pendaftaran	Rp	30.000,00
Proses	Rp	50.000,00
PNBP	Rp	50.000,00
Panggilan	Rp	2.680.000,00
Pemeriksaan Setempat	Rp	1.500.000,00
Redaksi	Rp	10.000,00
<u>Materai</u>	Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp 4.330.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh ribu Rupiah)	



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

Halaman 24 dari 24 Hal Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg