

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ashofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit PT Rineka Cipta, 2004.
- Azwar, Saifudin. *Metode Peneltian*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar, 2003.
- Azzahra, Farahdina. *Upaya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Hal Penjual Tidak Diketahui Keberadaanya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Mkd)*. (Skripsi Universita Diponegoro), 2023.
- Darus dan Mariam Badzulzaman. *Komplikasi Hukum Perikatan*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 2001.
- Dewi, I Gusti Ayu Gangga Santi. *Kebijakan Pertanahan Di Indonesia*. Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro (UNDIP-Press), 2018.
- Djik, Van. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Penerbit Sumur Bandung, 1979.
- Effendi, Rizal. *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung)*. (Skripsi, Universitas Diponegoro), 2008.
- Hatanto, J.Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Penerbit LaksBang, 2015.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2005.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2007.

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008.

\_\_\_\_\_, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2022.

Ira Koesoemawati dan Yunirman Rifan. *Akte Notaris*. Jakarta: Penerbit Ria Asa Sukses, 2009.

Marilang. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian cet 1*. Makasar: Penerbit Universitas Alaudin Press, 2013.

Meliala, Djaja S. *Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa Pinjam-Meminjam*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2012.

Muhaimin. *Metode Penulisan Hukum*. Mataram: Penerbit Universty Press, 2020.

Parlindungan, P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1990.

Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Semarang: Penerbit CV. Mandar Maju, 1994.

Perangin, Effendy. *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers, 1992.

Ramulyo, M Idris. *Perbandingan Pelaksanaan Kewarisan Islam dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW)*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2000.

Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2008.

Saleh, Wantjik K. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, 1997.

Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakart: Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, 1995.

Soedjendro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2015.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Penerbit PT Alumni, 1982.

Sugiarto. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2017.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2006.

Suteki dan Galang Taufani. *Metodologi Penelitian Hukum, Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok : Penerbit Rajawali Pers, 2020.

## **B. Jurnal**

Aulia, Nadia Hera, dkk, "Pemecahan Sertifikat (Splitzing Tanah Kavling di Kantor Notaris & PPAT," *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora* 3, no.1 (2024), (15 November 2024),  
<https://doi.org/10.59246/aladalah.v3i1.1095>.

Annisa, Sintawati, dkk, "Kedudukan Putusan Verstek Sebagai Dasar Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Notary Law Journal*, 02,02 (2023), (5 Maret 2025),  
<http://dx.doi.org/10.32801/nolaj.v2i2.41>

Djafar, Wahyudi, "Menegaskan Kembali Komitmen Negara Hukum : Sebuah Catatan Atas Kecenderungan Defisit Negara Hukum Indonesia," *Jurnal Konstitusi* 07, No.5,(2010), (22 Februari 2025), <https://doi.org/10.31078/jk757>.

Himni, Al Muhammad Aldi dan Edith Ratna M.S, "Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli di Bawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kabupaten Kubu Raya," *Jurnal Notarius*, 15, no. 1, (2022), (7 November 2024),  
<https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46055>.

Leliana, Fifian dan Anis Mashdurohatun, "Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT," *Jurnal Akta* 4, no.3, (2017), (6 November 2024),  
<http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i3.1801>.

Melisa, Siti, "Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi

Pada Perumahan Bumi Berngam Baru Di Kota Binjai),” *Jurnal Perspektif Hukum*, 02, no. 1 (2021), (15 Februari 2025), <https://doi.org/10.35447/jph.v2i1.314>.

Nugraha, I Wayan Putra, “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta PPAT,” *Jurnal Ilmu Hukum*, 1, no.1. (2017), (26 Oktober 2024), <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/21904>

Ramadhani, Nurlaili Azizah dan Edy Wahjuningati, “Problematisasi Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya,” *Jurnal Hukum Dan Keadilan* 1, Issue 1, (2024), (16 Oktober 2024), <https://doi.org/10.55499/judiciary.v13i1.239>.

Santoso, Urip, “Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,” *Jurnal Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan Perspektif*, XXI, no.3 (2016), (13 Februari 2025), <https://doi.org/10.30742/perspektif.v21i3.588>

Setiarini, Yustisia Setiarini dan Winanto Wiryomartani. “Implementasi Pasal 111 Ayat (1) Huruf C Angka 5 Permen ATR/KBPN RI Nomor 16 Tahun 2021 Terhadap Kewenangan Notaris Membuat Akta Keterangan Waris,” *Jurnal Ilmu Hukum “The Juris”*, V, no.2. (2021), (3 November 2024), <https://doi.org/10.56301/juris.v5i2.316>.

Setiawan, Tri Asta dan dkk. “Produr Kebasahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi,” *Jurnal Tunas Agraria* 4, no.1.(2021), (13 Februari 2025), <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/133/129/196>.

Siki, Renhat Malianus Siki, dkk, “Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Jurnal Kertha Semaya* 02, no.02 (2014), (5 November 2024), <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10560>.

Sitompul, Albright Helena, “Permasalahan Sengketa Kepemilikan Dengan Alas Hak Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKT) Serta Akibat

Bagi Pemegangnya”, *Unes law Review* Vol.06,No.2, (Desember 2023), (16 April 2025)  
<https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.

Slamet, Amin, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Warisan,” *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 5. no.2, (Desember 2020)(18 Oktober 2024). <https://doi.org/10.31293/lg.v5i2.5166>.

Subekti dan Suyono Yoyok Uruk, “Pewarisan Berdasarkan Hukum Waris Adat Terkait Sistem Kekerabatan Di Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Magister Hukum* 5, no.1 (Juni 2020). (5 November 2024),  
<https://doi.org/10.47329/aktualjustice.v5i1.520>.

Syamila, Najma, dkk, “Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/PDT.G/2018/PN.TJK),” *Jurnal Kewarganegaraan* 8,no.1 (Juni 2024): 1015,  
<https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/download/6467/3872/19795>. (19 Februari 2024)

Wahid,RS, I Dhahri dan F.Muin, “Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba,” *Jurnal Tomalebbi, Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum dan Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 4, no.4 (2017), (7 November 2024),  
<https://eprints.unm.ac.id/16378/1/1.10.%20Jurnal%20Ganjil%202017%20b.pdf>.

Waloejo, Handojo Djoko dan Ana Silviana Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Peminda-han Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law,Develo-pment \$ Justice Review*, 3, 191 (2020) . (21 November 2024),  
<https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i2.9523>.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar  
Pokok – Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (**KUH Perdata**)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak  
Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas  
Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada  
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas  
Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta  
Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar  
Pelayanan dan Pengaturan Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Perubahan  
Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan  
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah

## LAMPIRAN

### 1. Surat Pergantian Judul



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
FAKULTAS HUKUM

Jalan dr. Antonius Suryo  
Kampus Universitas Diponegoro  
Tembalang, Semarang, Kode Pos 50275  
Telepon (024) 76918201 Fax (024) 76918206  
Laman [www.undip.ac.id](http://www.undip.ac.id) E-mail [info@undip.ac.id](mailto:info@undip.ac.id)

Nomor : Nota Dinas  
Lamp. : ---  
Hal : Penggantian Judul Tugas Akhir

Yth. **Ketua Program Studi Sarjana Hukum**  
u.b. Supervisor Akademik dan Kemahasiswaan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Kami sampaikan dengan hormat, setelah melakukan beberapa kali evaluasi serta analisa terhadap penyusunan materi Tugas Akhir mahasiswa tersebut dibawah ini, kami selaku Pembimbing I / Pembimbing II mengajukan permohonan penggantian judul menjadi sebagaimana berikut:

Nama : Arika Dian Astuti  
NIM : 11000121140857  
Nomor HP : 081225032625  
Bidang Minat : Hukum Agraria  
Pembimbing I : Nur Adhim, S.H., M.H., C.L.A.  
Pembimbing II : Mira Novana Ardani, S.H., M.H.

Judul Awal : Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Yang Belum Memiliki Akta  
Jual Beli Karena Penjual Tidak Diketahui (Studi Kasus : Putusan  
Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Unr)  
Judul Revisi : Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Berasal Dari  
Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan  
Negeri Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Unr)

Kami berharap perubahan tersebut dapat segera ditindaklanjuti dan dilakukan *up-date* data dalam SIAP Fakultas Hukum Undip, dalam rangka tertib administrasi dan menghindari kesalahan di kemudian hari.

Atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Menyetujui:  
Ketua Bagian Hukum Perdata

Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H.  
NIP 197503092003121002

Semarang, 26 Maret 2025  
Pembimbing I

Nur Adhim, S.H., M.H., C.L.A.  
NIP 196404201990031002

Tembusan:  
- Mahasiswa yang bersangkutan

## 2. Surat Permohonan Riset/Penelitian



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
FAKULTAS HUKUM

Jalan dr. Antokus Suryo  
Kampus Universitas Diponegoro  
Tembakung, Semarang, Kode Pos 50275  
Telepon (024) 76918201 Fax (024) 76918206  
Laman: [www.fh.undip.ac.id](http://www.fh.undip.ac.id) E-mail: [fh@fh.undip.ac.id](mailto:fh@fh.undip.ac.id)

Nomor : 641 /UN7.F1/AK/XI/2024  
Lamp. : -  
Hal : Permohonan Riset/Penelitian

15 NOV 2024

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang  
Jl. Gatot Subroto No. 18, Cirebonan, Bandarjo  
Kec. Ungaran Barat, Kabupaten Semarang  
Jawa Tengah 50241

Kami sampaikan dengan hormat, bahwa dalam rangka penyusunan penulisan hukum (skripsi) sesuai dengan kurikulum Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, untuk mendapatkan bahan penyusunan skripsi perlu melakukan penelitian.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, kami mohon Saudara berkenan memberikan ijin pelaksanaan penelitian di lingkungan instansi Saudara kepada mahasiswa berikut:

nama : Arika Dian Astuti  
NIM : 11000121140857  
alamat : Dsn. Dombo RT10/RW004, Ds. Sukorejo, Kec.Suruh,Kab.Semarang  
nomor HP : 081225032625  
bidang minat : Hukum Perdata Agraria  
judul skripsi : Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Berasal Dari Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus No. 158/Pdt.G/2022/PN Unr)

Demikian permohonan kami, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum

NIM 198711191993032002

### 3. Surat Jawaban Riset/Penelitian



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG  
PROVINSI JAWA TENGAH**

Jalan Gatot Subroto No. 18 Ungaran 50517 Telepon : 024-6921445, Fax. 024-6924159

No : B/UP.02/77-33.22/1/2025  
Lampiran : -  
Perihal : Permohonan Riset/Penelitian

Ungaran , 21 Januari 2025

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro  
di -  
Semarang

Menunjuk surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Nomor 641/UN7.F1/AK/XI/2024 tanggal 15 November 2025, Perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang memberikan ijin untuk melakukan Riset/Penelitian:

Nama : Arika Dian Astuti  
NIM : 1000121140857  
Judul : Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Berasal Dan Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus No. 158/Pdt.G/2022/PN Unr)

terhitung mulai tanggal 03 s.d. 07 Februari 2025.

Demikian untuk menjadikan maklum.

An. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Semarang  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Ditandatangani secara  
Elektronik

Hartas Kusumastuti, S.E., M.AP., M.PP.  
NIP. 19800815 200312 2 003

Tembusan :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ( Sebagai Laporan)

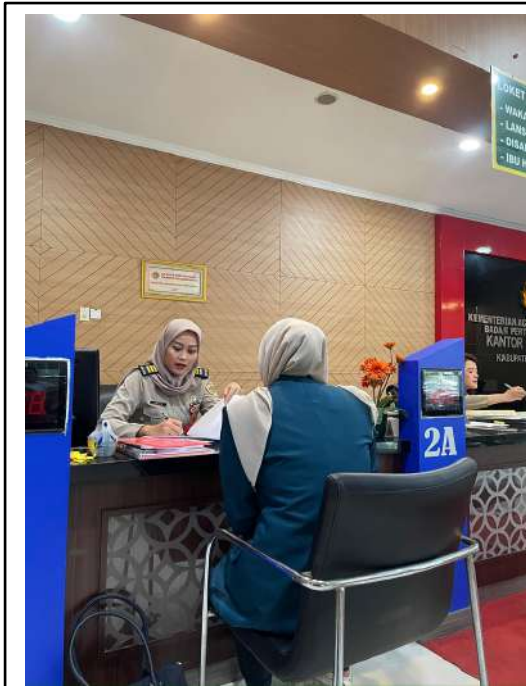


Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSR-E, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

*Melayani, Profesional, Terpercaya*

1.05

**4. Wawancara dengan Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran dan Pemeliharaan Tanah dan Ruang Kantor Pertanahan Ungaran Kabupaten Semarang**





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

**PUTUSAN**  
**Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Unr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ungaran yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **SUSWANTO**, Lahir di Kabupaten Semarang, Tanggal 4 Juli 1967, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tempat Tinggal di Dusun Wonosari RT 001 RW 005, Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;
  2. **SRIYANI**, Lahir di Kabupaten Semarang, Tanggal 20 Juli 1970, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Dusun Wonosari RT 001 RW 005, Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;
  3. **SUGIYANTI**, Lahir di Kabupaten Semarang, Tanggal 17 Juni 1976, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Dusun Wonosari RT 001 RW 005, Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;
  4. **WAHYU SUSILO NUGOHO**, Lahir di Kabupaten Semarang, Tanggal 2 Mei 2000, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Tempat Tinggal di Dusun Wonosari RT 003 RW 001, Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;
- Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Uni Lestari Rachmadyati, S.H., Advokat, yang berkantor di "UNI LESTARI R & REKAN" yang beralamat di Jl. Potrosari I, RT 006, RW 002, Kelurahan Srandol Kulon, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

**LAWAN :**

**SUKIR MASNURI**, Jenis kelamin Laki-laki, Dahulu bertempat tinggal di Dusun Semagu RT 05 RW 04 Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/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 memungkinkan terjadi pemrosesan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bermuat 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)

Halaman 1



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

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar pihak Para Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 19 Desember 2022 dalam Register Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari bapak Sugiyanto Parman (Almarhum) sebagaimana Surat Keterangan Waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Koripan pada tanggal 28 November 2022 serta dicatat oleh Camat Susukan pada tanggal 29 November 2022;
2. Bahwa semasa hidup bapak Sugiyanto Parman (Almarhum) pada tanggal 7 Mei 2019 membeli sebidang tanah dan bangunan rumah Sertipikat Hak Milik Nomor 323 yang terletak di Dsn Wonosari Desa Koripan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah dengan luas kurang lebih 3.040 m2 (tiga ribu empat puluh meter persegi) dan seorang bernama **Sukir Masnuri** (Tergugat) seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
3. Bahwa berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:
  - Kesepakatan kehendak : dimaksud agar suatu kontrak dianggap Sah oleh hukum, kedua belah pihak harus ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut;
  - Kecakapan berbuat menurut hukum : bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memegang wewenang membuat kontrak ;
  - Obyek / perihal tertentu : di maksud suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum;
  - Kausa yang diperbolehkan : bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku;Bahwa berkenaan dengan hal tersebut perjanjian yang dibuat antara penggugat dengan tergugat sudah memenuhi ke empat – empatnya yang di syaratkan oleh pasal 1320 di atas sehingga gugatan pengesahan jual beli ini haruslah diterima dan dikabulkan;
4. Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas berbatasan dengan :  
Utara : Tanah Dinpono

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/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 dapat terjadi kesalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id / Telp : 021-384.3348 (ext.318)

Halaman 2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Kusman  
Barat : Tanah Basuni  
Timur : Tanah Kemat, Bisri

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek Perkara**

5. Bahwa sejak jual beli di bawah tangan sampai sekarang Pajak Bumi dan Bangunan dibayar oleh bapak Sugiyanto Parman (Almarhum) (orang tua / kakek Para Penggugat);
6. Bahwa setelah perjanjian jual beli di bawah tangan, bapak Sugiyanto Parman (Almarhum) (orang tua/kakek Para Penggugat) menguasai Objek perkara sampai sekarang;
7. Bahwa pada tanggal 8 Juli 2021 Bapak Sugiyanto Parman meninggal dunia sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor 3322-KM-07102021-0030 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang tertanggal 8 Oktober 2021;
8. Bahwa saat ini Para Penggugat sebagai ahli waris dari bapak Sugiyanto Parman berkehendak membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 323 yang terletak di Dsn Wonosari Desa Koripan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah dengan luas kurang lebih 3.040 m2 (tiga ribu empat puluh meter persegi) yang semula nama pemegang hak adalah **Sukir Masnuri** menjadi nama pemegang hak adalah **ahli waris Bapak Sugiyanto Parman yaitu :**
  1. Ngatmi
  2. Suswanto
  3. Sriyani
  4. Mumiyati (Almarhumah) yang digantikan oleh anaknya sebagai ahli waris yaitu
    - a. Wahyu Susilo Nugroho
    - b. Diana Widyaningrum
  5. Sugiyanti
9. Bahwa gugatan ini diajukan dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan Objek perkara tersebut diatas yang diperoleh dengan cara jual beli dibawah tangan, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk mensahkan jual beli tersebut agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan dasar untuk pengurusan pengurusan proses balik nama tanah dan bangunan objek perkara di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang;
10. Bahwa oleh karena objek perkara berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran maka kami mengajukan gugatan pengesahan

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Umr

### 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 memungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau ada 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)

Halaman 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli ini pada Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran karena masih wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Ungaran, sebagaimana diatur dalam pasal 118 HIR;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran cq Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut :

### PRIMAER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan antara **Bapak Sugiyanto Parman** (Almarhum) (orang tua / kakek Para Penggugat) dengan **Bapak Sukir Masnuri** (Tergugat) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 323 yang terletak di Dsn Wonosari Desa Koripan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah dengan luas kurang lebih 3.040 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Dinpono  
Selatan : Tanah Kusman  
Barat : Tanah Basuni  
Timur : Tanah Kemat, Bisri

3. Menghukum pihak ketiga yang berkaitan dengan perkara tersebut di atas untuk tunduk patuh terhadap putusan ini;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

### SUBSIDAER:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat diwakili oleh Kuasanya tersebut telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap di persidangan meskipun berdasarkan Relas Panggilan Kepada Tergugat Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Unr., tanggal 20 Desember 2022, tanggal 20 Januari 2023, dan panggilan umum melalui surat kabar tertanggal 21 Februari 2023, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sama sekali tidak pernah hadir di persidangan, maka proses mediasi sebagaimana ditentukan dalam PERMA Nomor 01 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir sebagaimana tersebut di atas, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/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 memungkinkan terjadi perselisihan teknis terkait dengan akurat dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal tersebut akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan 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)

Halaman 4



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat membacakan surat gugatannya yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa meskipun pemeriksaan perkara dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, namun Para Penggugat tetap diberi kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk mengetahui apakah gugatan Para Penggugat beralasan dan tidak melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 125 HIR;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3322030407670001, atas nama Suswanto, S.Pd, tanggal 07 September 2016, (Bukti P.1);
2. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3322033008086799, dengan kepala keluarga Suswanto, S.Pd, yang dikeluarkan oleh Plt. Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang pada tanggal 02 Mei 2016, (Bukti P.2);
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3322036007700004, atas nama Sriyani, (Bukti P.3);
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3322033008087108, dengan kepala keluarga Qomaruddin, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang pada tanggal 01 Juli 2022, (Bukti P.4);
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 3322-KM-07122016-0005 atas nama Murniyati, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang pada tanggal 08 Desember 2016, (Bukti P.5);
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3322030205000001, atas nama Wahyu Susilo Nugroho, tanggal 16 Maret 2020, (Bukti P.6);
7. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 1411/2000 atas nama Wahyu Susilo Nugroho, yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Semarang pada tanggal 09 Mei 2000, (Bukti P.7);
8. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3322033008087076, dengan kepala keluarga Suparjo, yang dikeluarkan oleh Plt. Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang pada tanggal 08 Desember 2016, (Bukti P.8);
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3322035706760002, atas nama Sugiyanti, tanggal 17 November 2012, (Bukti P.9);
10. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 3322-KM-07102021-0030 atas nama Sugiyanto Parman, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang pada tanggal 08 Oktober 2021, (Bukti P.10);

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Umr

### 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 dapat terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau ada informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id / Telp : 021-384.3348 (ext.318)

Halaman 5



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Surat Keterangan Warisan yang menerangkan perihal ahli waris almarhum Sugiyanto Parman, tertanggal 28 November 2022, yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Koripan dan Camat Susukan, (Bukti P.11);
12. Fotokopi kwitansi pembayaran sebidang tanah HM: 323 atas nama Sukir Masnuri dengan luas  $\pm 3.040 \text{ m}^2$  yang terletak di Dusun Wanasari Desa Koripan dari Bapak Sugiyanto Parman kepada Sukir Masnuri, tanggal 07 Mei 2019, (Bukti P.12);
13. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 495/04/05/2019, tanggal 07 Mei 2019, antara Sukir Masnuri dengan Sugiyanto Parman, (Bukti P.13);
14. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 323 atas nama pemegang hak Sukir Masnuri, (Bukti P.14);
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, Nomor SPPT (NOP): 33.22.090.022.003-00640, tanggal 03 Juni 2022, (Bukti P.15);

Menimbang, bahwa untuk fotokopi Bukti P.1 sampai dengan Bukti P.15 telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata hasilnya sesuai dan cocok dengan aslinya, dan telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana di atas, untuk mempertahankan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, masing-masing atas nama:

1. Saksi Muh Yuni:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan mereka;
- Bahwa Saksi adalah Kepala Dusun Wonosari, Desa Koripan sejak tahun 1995;
- Bahwa Saksi mengerti dijadikan saksi di persidangan ini sehubungan dengan gugatan Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Sugiyanto Parman kepada Tergugat terkait pengesahan jual beli tanah antara Alm. Sugiyanto Parman dengan Tergugat;
- Bahwa Alm. Sugiyanto Parman meninggal dunia pada tahun 2021 dan semasa hidupnya mempunyai 4 (empat) orang anak, yaitu Suswanto selaku Penggugat I, Sriyani selaku Penggugat II, Mumiyati yang telah meninggal dunia pada tahun 2015, dan Sugiyanti selaku Penggugat III. Kemudian, Almh. Mumiyati mempunyai 2 (dua) orang anak, yaitu Wahyu Susilo Nugroho selaku Penggugat IV dan Diana Widyaningrum yang masih berusia di bawah umur;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Umr

**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 memungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau ada 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)

Halaman 6



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Tanah Sertipikat Hak Milik No. 323 atas nama Tergugat dengan luas  $\pm 3.040 \text{ m}^2$  (tiga ribu empat puluh meter persegi) tersebut terletak di Dusun Wonosari, Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa tersebut yaitu:
  - o Batas sebelah utara adalah tanah milik Dinpono.
  - o Batas sebelah timur adalah tanah milik Kemat dan tanah milik Bisri.
  - o Batas sebelah selatan adalah tanah milik Kusman.
  - o Batas sebelah barat adalah jalan kampung yang berbatasan dengan tanah milik Basuni;
- Bahwa Alm. Sugiyanto Parman membeli tanah tersebut secara tunai pada tanggal 07 Mei 2019 seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi menyaksikan sendiri penandatanganan perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan Notaris tetapi dilakukan di bawah tangan di Balai Desa Koripan;
- Bahwa hubungan Alm. Sugiyanto Parman dengan Tergugat yaitu Tergugat dahulu pernah mengontrak di rumah Alm. Sugiyanto Parman. Kemudian, Tergugat pergi entah ke mana untuk jangka waktu yang lama. Pada tahun 2019, Tergugat pulang kembali ke Dusun Wonosari untuk menjual tanahnya yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 323 kepada Alm. Sugiyanto Parman. Setelah itu, Tergugat pergi lagi dan sampai dengan sekarang tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 323 adalah milik Tergugat sendiri sebelum dibeli oleh Alm. Sugiyanto Parman;
- Bahwa selama ini tidak ada pihak lain diluar perkara ini yang mempersalahkan kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa saat ini yang menguasai obyek sengketa adalah anak-anak Alm. Sugiyanto Parman;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan mengetahui dokumen-dokumen terkait bukti P.11, P.13, P.14 dan P.15;

### 2. Saksi Edi Nugroho:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat karena Saksi adalah tetangga Para Penggugat;
- Bahwa Saksi mengerti dijadikan saksi di persidangan ini sehubungan dengan gugatan Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Sugiyanto Parman

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Umr

#### 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 memungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan informasi yang kami sampaikan, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email: kepaniteraan@mahkamahagung.go.id | Telp: 021-384.3348 (ext.318)

Halaman 7



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

- kepada Tergugat terkait pengesahan jual beli tanah antara Alm. Sugiyanto Parman dengan Tergugat;
- Bahwa Alm. Sugiyanto Parman meninggal dunia pada tahun 2021 dan semasa hidupnya mempunyai 4 (empat) orang anak, yaitu Suswanto selaku Penggugat I, Sriyani selaku Penggugat II, Mumiyati yang telah meninggal dunia pada tahun 2015, dan Sugiyanti selaku Penggugat III. Kemudian, Alm. Mumiyati mempunyai 2 (dua) orang anak, yaitu Wahyu Susilo Nugroho selaku Penggugat IV dan Diana Widyaningrum yang masih berusia di bawah umur;
  - Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Tanah Sertipikat Hak Milik No. 323 atas nama Tergugat dengan luas  $\pm 3.040 \text{ m}^2$  (tiga ribu empat puluh meter persegi) tersebut terletak di Dusun Wonosari, Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;
  - Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa tersebut yaitu:
    - o Batas sebelah utara adalah tanah milik Dinpono.
    - o Batas sebelah timur adalah tanah milik Kemat dan tanah milik Bisri.
    - o Batas sebelah selatan adalah tanah milik Kusman.
    - o Batas sebelah barat adalah jalan kampung yang berbatasan dengan tanah milik Basuni;
  - Bahwa Alm. Sugiyanto Parman membeli tanah tersebut secara tunai pada tanggal 07 Mei 2019 seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
  - Bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan Notaris tetapi dilakukan dibawah tangan di Balai Desa Koripan;
  - Bahwa hubungan Alm. Sugiyanto Parman dengan Tergugat yaitu Tergugat dahulu pernah mengontrak di rumah Alm. Sugiyanto Parman. Kemudian, Tergugat pergi entah ke mana untuk jangka waktu yang lama. Pada tahun 2019, Tergugat pulang kembali ke Dusun Wonosari untuk menjual tanahnya yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 323 kepada Alm. Sugiyanto Parman. Setelah itu, Tergugat pergi lagi dan sampai dengan sekarang tidak diketahui keberadaannya;
  - Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 323 adalah milik Tergugat sendiri sebelum dibeli oleh Alm. Sugiyanto Parman;
  - Bahwa selama ini tidak ada pihak lain di luar perkara ini yang mempermasalahkan kepemilikan tanah tersebut;
  - Bahwa saat ini yang menguasai obyek sengketa adalah anak-anak Alm. Sugiyanto Parman;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/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 ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan dengan data 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)

Halaman 8



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat dan mengetahui dokumen-dokumen terkait bukti P.11, P.13, P.14 dan P.15;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat menyatakan pembuktiannya telah cukup dan menyampaikan kesimpulan tertanggal 9 Mei 2023;

Menimbang, bahwa disamping mendengarkan keterangan saksi-saksi, mempelajari dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan Para Penggugat, Majelis Hakim pada tanggal 14 April 2023 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*) terhadap tanah obyek sengketa dan memperoleh fakta-fakta yuridis sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan telah tercatat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris Alm. Sugiyanto Parman yang telah meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2021 dan semasa hidupnya yaitu pada tanggal 07 Mei 2019 telah membeli sebidang tanah seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sebagaimana yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 323 atas nama Sukir Masnuri dengan luas  $\pm 3.040 \text{ m}^2$  (tiga ribu empat puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Wonosari, Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang, namun sebelum jual beli tanah tersebut dibalik nama ke atas nama Alm. Sugiyanto Parman, Tergugat telah pergi meninggalkan tempat tinggalnya dan sampai sekarang tidak diketahui keberadaanya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Para Penggugat maka permasalahan pokok dalam gugatan Para Penggugat adalah apakah benar telah terjadi jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 323 atas nama Sukir Masnuri antara Alm Sugiyanto Parman dengan Tergugat?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok gugatan Para Penggugat, maka Majelis akan mempertimbangkan formalitas gugatan terlebih dahulu yaitu tentang *legal standing* Para Penggugat;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/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 memungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan 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)

Halaman 9



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Sugiyanto Parman, sehingga mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.10 berupa Kutipan Akta Kematian Sugiyanto Parman dan bukti P.11 berupa Surat Keterangan Warisan, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Para Penggugat, telah ternyata bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Sugiyanto Parman sehingga mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok perkara tersebut diatas dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok perkara, Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang Majelis anggap ada hubungannya dengan pokok perkara, sedangkan bukti-bukti lain yang tidak ada hubungannya dengan pembuktian pokok perkara, tidak Majelis dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

### 1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran;

### 2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutup-tutupii. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/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 ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bermutu 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)

Halaman 10



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

1. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli;

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan diatas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan dihadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa meskipun begitu, jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dihadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum, hal tersebut sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 952/K/SIP/1975. Tanggal 12 Juni 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa, begitu juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti dan jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, telah jelas bahwa jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan atau dengan kata lain tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, asal dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.13 tentang Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 495/04/05/2019 tanggal 7 Mei 2019 dan bukti P.12 berupa Kuitansi Pembayaran sebidang tanah HM 323 atas nama Sukir Masnuri, dihubungkan

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/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 dapat terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal mana akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bermuat 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)

Halaman 11



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan keterangan saksi Muh Yuni, telah ternyata bahwa pada tanggal 7 Mei 2019 telah terjadi jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 323 Desa Koripan atas nama Sukir Masnuri antara Sugiyanto Parman dengan Tergugat dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan perjanjian jual beli tanah tersebut disaksikan oleh Kepala Desa Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;

Menimbang, bahwa dengan telah dibayarnya secara tunai jual beli tanah tersebut maka asas tunai telah terpenuhi begitu juga dengan disaksikannya perjanjian jual beli tanah tersebut oleh Kepala Desa, maka asas terang juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis, Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa benar antara Alm. Sugiyanto Parman dengan Sukir Masnuri telah terjadi jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik 323 Desa Koripan dan perjanjian jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum Para Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam petitum kesatu, Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim *"Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya"*;

Menimbang, bahwa apa yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam petitum tersebut belum bisa dipertimbangkan, karena apa yang dimohonkan dalam petitum ini mempunyai hubungan erat dengan petitum-petitum berikutnya. Untuk bisa mempertimbangkan petitum ini, haruslah terlebih dahulu dipertimbangkan petitum-petitum lainnya. Oleh karenanya, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum lainnya dan terakhir baru akan mempertimbangkan petitum ini, apakah dikabulkan seluruhnya atau hanya sebagian;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-2 (dua), Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim *"Menyatakan sah menurut hukum jual beli dibawah tangan antara Bapak Sugiyanto Parman (Almarhum) (orang tua / kakek Para Penggugat) dengan Bapak Sukir Masnuri (Tergugat) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 323 yang terletak di Dsn Wonosari Desa Koripan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang"*;

Menimbang, bahwa petitum kedua ini telah Majelis pertimbangan dalam pertimbangan pokok gugatan dan telah terbukti maka petitum ini berdasarkan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi seperlunya;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-3 (tiga), Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim *"Menghukum pihak ketiga yang berkaitan dengan perkara tersebut di atas untuk tunduk patuh terhadap putusan ini"*;

Menimbang, bahwa suatu putusan pengadilan adalah mengikat bagi pihak-pihak yang ada kaitannya dengan perkara tersebut, sehingga para pihak tersebut

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 158/Pdt.G/2022/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 ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bermuat 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)

Halaman 12



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus tunduk dan patuh terhadap isi putusan, dengan demikian petitum ketiga ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-4 (empat), Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim "*Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, pihak yang kalah dalam suatu gugatan, dihukum untuk membayar biaya perkara dan dalam perkara ini Tergugat adalah pihak yang kalah maka terhadap Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana yang termuat dalam amar putusan, sehingga dengan demikian petitum ini berdasar hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum gugatan Para Penggugat dikabulkan maka terhadap petitum kesatu gugatan ini berdasar untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 1320 HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli dibawah tangan antara Bapak Sugiyanto Parman (Almarhum) dengan Bapak Sukir Masnuri (Tergugat) atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 323 yang terletak di Dusun Wonosari Desa Koripan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang dengan luas kurang lebih 3.040 m2 (tiga ribu empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Tanah Dinpono;
  - Selatan : Tanah Kusman;
  - Barat : Tanah Basuni;
  - Timur : Tanah Kemat, Bisri;
3. Menghukum pihak ketiga yang berkaitan dengan perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.055.000.00 (tiga juta lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, pada hari Senin, tanggal 15 Mei 2023, oleh kami, Sayuti, S.H. sebagai Hakim Ketua, Mas Hardi Polo, S.H. dan Reza Adhian Marga, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 158/Pdt.G/2022/PN Unr., tanggal 19 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Mei 2023,

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 158/Pdt.G/2022/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 ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan informasi yang kami sampaikan, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email: kepaniteraan@mahkamahagung.go.id | Telp: 021-384.3348 (ext.318)

Halaman 13



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

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Laila Nurul Jihan, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Mas Hardi Polo, S.H.

S a y u t i, S.H.

Ttd.

Reza Adhian Marga, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Laila Nurul Jihan, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

|                      |      |                                                       |
|----------------------|------|-------------------------------------------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp | 30.000,00                                             |
| 2. Biaya ATK         | : Rp | 75.000,00                                             |
| 3. Biaya Panggilan   | : Rp | 900.000,00                                            |
| 4. Biaya PNB         | : Rp | 30.000,00                                             |
| 5. Biaya PS          | : Rp | 2.000.000,00                                          |
| 6. Biaya Materai     | : Rp | 10.000,00                                             |
| 7. Biaya Redaksi     | : Rp | 10.000,00                                             |
| Jumlah               | Rp   | 3.055.000,00 (tiga juta lima puluh lima ribu rupiah); |

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal ini akan terus kita perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi informasi yang bermuat 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)