

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abbas, Ilham, dan Sufirman Rahman. *Hukum dalam Jual Beli Tanah*. Aceh: Sefa Media Utama, 2023.
- Aristoteles. *Nicomachean Ethics*. diterjemahkan oleh W.D. Ross. Oxford: Clarendon Press, 1980.
- Bix, Brian H. *Jurisprudence: Theory and Context*. London: Sweet & Maxwell, 2012.
- Devita, Irma. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: PT Mizan Pustaka, 2012.
- Djahmadi, Erwin. *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*. Bandung: Refika Aditama, 2022.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2020.
- Hernoko, Yudha Agus. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*. Jakarta: Kencana, 2010.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2015.
- Nazir, Moch. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Rasjidi, Lili. *Filsafat Hukum: Apakah Hukum Itu?*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.

- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2008.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Subekti. *Hukum Perjanjian dan Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 2020.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Taufani, Galang, dan Suteki. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Empiris*. Yogyakarta: Thafa Media, 2020.
- Wulansari, Dewi. *Hukum Adat Indonesia: Suatu Pengantar*. Bandung: Refika Aditama, 2010

B. Jurnal

- Baharudin. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah.” *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (2014): 40–50. 13.
- Radbruch, Gustav. “Statutory Lawlessness and Supra-Statutory Law.” *Oxford Journal of Legal Studies* 26, no. 1 (2006): 1–11. 11.
- Palit, Richard C. “Kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai Alat Bukti di Pengadilan.” *Lex Privatum* 3, no. 2 (2015).
- Wulansari, Dewi. “Eksistensi Asas Terang dan Tunai dalam Hukum Adat Jual Beli Tanah.” *Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 1 (2022): 45–59.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman*. Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 157.

Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.

Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT*. Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52.

Republik Indonesia. *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Berita Negara Tahun 2021 Nomor 1054.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesië), Staatsblad 1847 No. 23.

D. Yurisprudensi

Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 7/Pdt. G/2019/PN Unr, tanggal 25 Februari 2019. Diakses dari: <https://sipp.pn-ungaran.go.id>

LAMPIRAN

PUTUSAN

PUTUSAN

Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Unr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Ahmad Faozan**, NIK 3322122609790001, tempat lahir di Kab. Semarang, tanggal lahir 26 Agustus 1979, pekerjaan wiraswasta, alamat Dusun Kroyo, Rt.03/06, Desa Bringin, Kec. Bringin, Kab. Semarang;
2. **Sri Setiyani**, NIK 3322126503830001, tempat lahir di Kab. Semarang, tanggal lahir 25 Maret 1983, pekerjaan wiraswasta, alamat Dusun Kroyo, Rt.03/06, Desa Bringin, Kec. Bringin, Kab. Semarang, dalam hal ini masing-masing memberikan kuasa kepada Imam Supriyono, S.H., M.H., dan Soetopo, S.H., keduanya Advokat di Law Office IMAM SUPRIYONO & PARTNERS, beralamat di Jl. Imam Bonjol 865 Salatiga, 50714, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 002/ SKK/ PG/ ISP/ II/ 2019, tanggal 10 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. **Muhammad Makmuri Muhlas**, umur 40 tahun, agama Islam, pekerjaan swasta, alamat dahulu tinggal di Jl. Sidomukti X, No.11, Semarang, sekarang tidak diketahui alamat keberadaan tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **Sugiyanto**, NIK 3322122604830001, lahir di Semarang, pekerjaan wiraswasta, alamat Dusun Kroyo, Rt.03/06, Desa Bringin, Kec. Bringin, Kab. Semarang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
3. **Purwanto**, NIK 3322122701800002, lahir di Kab. Semarang, tanggal lahir 27 Januari 1980, pekerjaan karyawan swasta, alamat Dusun Kroyo, Rt.03/06, Desa Bringin,

Kec. Bringin, Kab. Semarang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II.

4. **Ernawati**, NIK 3322125104870002, tempat lahir di Kab. Semarang, tanggal lahir 11 April 1987, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Dusun Kroyo, Rt.03/06, Desa Bringin, Kec. Bringin, Kab. Semarang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III.

5. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang**, alamat Jl. Gatot Subroto, No.18 Ungaran, Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Wahana, S.H., M.H.
2. Siswadi, S.H.
3. Okto Proemexo W., S.Sos.
4. Lince Pampang, S.Sos.

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 505/SKu-33.22.MP.02/II/2019, tanggal 19 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 24 Januari 2019 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Unr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat pada tanggal 1 Juli 2003 telah membeli satu bidang tanah pekarangan yang terletak di Dusun Kroyo RT. 03 RW. 06 Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang, yang berukuran seluas ± 1.250 m² sebagaimana tercatat dalam buku Sertifikat / Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama

pemegang hak MUHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Giyono dan Purwo Santoso
- Sebelah Selatan : Jalan dari Bringin - Kalijambe
- Sebelah Barat : Jalan dari Bringin - Kalijambe
- Sebelah Utara : Jalan Kampung

2. Bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah tersebut dalam buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) tersebut dilakukan jual beli dibawah tangan diatas kertas segel yang ditandatangani antara MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) selaku Penjual dengan AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat) selaku Pembeli tertanggal 1 Juli 2003 dengan disaksikan oleh dua orang saksi yang juga menandatangani jual beli tersebut, serta diketahui dan ditandatangani oleh kepala Desa Bringin, Kecamatan, Bringin, Kabupaten Semarang dan pada saat ditandatangani Jual Beli dibawah tangan tersebut Tergugat selaku penjual telah menyerahkan bukti kepemilikan berupa buku Sertifikat/Tanda Bukti hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama MOHAMAD MAKMURI MUHLAS yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang;
3. Bahwa berdasarkan kesepakatan jual beli sebagaimana Pasal 1320, Pasal 1333 dan Pasal 1338 KUHPerdara antara Para Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah tersebut dalam buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) adalah sah menurut hukum;
4. Bahwa Jual Beli yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 1 Juli 2003 yang dibuat dibawah tangan tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan belum pernah dicatatkan/dibuatkan Akta Jual Beli didepan Notaris/PPAT dan belum dilakukan balik nama atas objek jual beli yaitu Sertifikat Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat) selaku Pembeli, oleh karena sejak terjadinya jual beli dibawah tangan tersebut

Para Penggugat bermaksud untuk membalik nama atas kepemilikan Hak Milik atas sertifikat No. 694 Desa Bringin tersebut melalui kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang namun demikian belum dapat, dikarenakan jual beli harus dilakukan didepan Notaris/PPAT akan tetapi sejak itu Para Penggugat berusaha menindak lanjuti jual beli melalui Notaris/PPAT ternyata Tergugat tidak dapat dihubungi dikarenakan sudah pindah alamat tempat tinggalnya dan Para Penggugat sudah berusaha mencari keberadaanya akan tetapi sampai dengan saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya yang terakhir di wilayah Republik Indonesia;

5. Bahwa oleh karena Tergugat yang sudah semestinya melakukan jual beli atas objek jual beli dengan Para Penggugat didepan Notaris/PPAT akan tetapi hal ini tidak dapat dilakukan karena keberadaan Tergugat sampai dengan saat ini tidak ketahui keberadaan tempat tinggal alamatnya di wilayah Republik Indonesia maka Tergugat terbukti dengan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat karena telah lalai melakukan jual beli secara sah didepan Notaris/PPAT sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan/agraria yang berlaku, Untuk mengatasi permasalahan ini maka Pengadilan Negeri Ungaran berwenang untuk memeriksa perkara ini dengan menyatakan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana dicatat dalam buku Sertifikat / Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) yang dilakukan dibawah tangan adalah sah dan selanjutnya memerintahkan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang untuk mencoret dan mencatat kepemilikan dengan membalik nama atas kepemilikan sebagaimana tercatat dalam buku Sertifikat/ Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin dari atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat);
6. Bahwa sejak terjadinya jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 1 Juli 2003 sejak itu Para Penggugat menguasai buku Sertifikat/ Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS dan tanah pekarangan sebagai objek jual beli yang kemudian didirikan rumah tinggal dan

ditempatinya, dan Para Penggugat juga memberikan ijin kepada Saudara-saudaranya yaitu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III untuk mendirikan rumah diatas tanah pekarangan tersebut dan menempatnya bersama dengan keluarganya yang lain;

7. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III berkepentingan ikut menempati/menguasai tanah milik Para Penggugat yang telah diperoleh dengan jual beli dibawah tangan yang belum dilakukan pencatatan balik nama atas kepemilikan hak semula atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi atas nama AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat) pada Sertifikat Hak Milik No. 694 Desa Bringin, maka Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk dihukum agar bersama-sama mentaati putusan dalam perkara ini;
8. Bahwa oleh karena Turut Tergugat IV adalah institusi/instansi yang berwenang terhadap pencatatan atau peralihan atas hak milik terkait dengan kepemilikan tanah maka berdasarkan alasan yang kuat adanya jual beli atas tanah dibawah tangan tersebut maka Turut Tergugat IV harus diperintahkan pula untuk metaati putusan dengan mencoret/mencatat dan membalik nama atas buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin dari atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat);

Berdasarkan alasan-alasan diatas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Para Penggugat.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan sah menurut hukum atas Jual Beli dibuat dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat tanggal 1 Juli 2003 atas sebidang tanah tersebut dalam buku Sertifikat/Tanda

Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat)

6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang (Turut Tergugat IV) untuk mentaati putusan Pengadilan Negeri Ungaran dan mencoret Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin dari atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi pemegang hak AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat).
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk turut serta tunduk dan mentaati putusan.
8. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Tergugat, atau wakilnya yang ditunjuk sebagai kuasa tidak hadir di persidangan meskipun kepada mereka telah dilakukan panggilan sebagaimana relas panggilan tertanggal 25 Januari 2019;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, atau wakilnya masing-masing yang ditunjuk sebagai kuasa tidak hadir di persidangan meskipun kepada mereka telah dilakukan panggilan sebagaimana relas panggilan tertanggal 29 Januari 2019;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan berikutnya, untuk Para Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas, demikian juga Turut Tergugat IV hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan berikutnya, untuk Tergugat atau wakilnya yang ditunjuk sebagai kuasa tidak hadir di persidangan meskipun kepada mereka telah dilakukan panggilan sebagaimana relas panggilan tertanggal 26 Februari 2019;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan berikutnya, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, atau wakilnya masing-masing yang ditunjuk sebagai kuasa tidak hadir di persidangan meskipun kepada mereka telah dilakukan panggilan sebagaimana relas panggilan tertanggal 5 Februari 2019;

Menimbang, bahwa dan telah ternyata ketidakhadiran Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut tidak disebabkan oleh alasan-alasan yang sah menurut hukum, maka pemeriksaan terhadap perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wasis Priyanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ungaran, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 April 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa yang menjadi obyek perkara adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 694/ Bringin, seluas $\pm$ 1.250 m² pertama kali tercatat atas nama Mohamad Makmuri Muhlas terletak di Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 694/ Bringin, seluas $\pm$ 1.250 m² terbit pertama kali tanggal 18 Pebruari 2000, tercatat atas nama Mohamad Makmuri Muhlas terletak di Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang, berdasarkan Konversi Bekas Hak Yasan C. No. 376 P.152 Klas IV D;

4. Bahwa sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 694/ Bringin, seluas $\pm$ 1.250 m² masih tercatat atas nama Mohamad Makmuri Muhlas terletak di Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang;
5. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Bahwa sahnya jual beli seharusnya pihak penjual dan pembeli membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT Kabupaten Semarang, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 7/Pdt.G/2019/PN.Unr, untuk memutus :

MENGADILI :

Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan benar Sertipikat Hak Milik Nomor 694/ Bringin, seluas $\pm$ 1.250 m² masih tercatat atas nama Mohamad Makmuri Muhlas terletak di Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang, karena penerbitan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada tanggal 1 Juli 2003 telah membeli satu bidang tanah pekarangan yang terletak di Dusun Kroyo RT. 03 RW. 06 Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang, yang berukuran seluas ± 1.250 m² sebagaimana tercatat dalam buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MUHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Giyono dan Purwo Santoso
- Sebelah Selatan : Jalan dari Bringin - Kalijambe
- Sebelah Barat : Jalan dari Bringin - Kalijambe
- Sebelah Utara : Jalan Kampung

Menimbang, bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah tersebut dalam buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) tersebut dilakukan jual beli dibawah tangan diatas kertas segel yang ditandatangani antara MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) selaku Penjual dengan AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat) selaku Pembeli tertanggal 1 Juli 2003 dengan disaksikan oleh dua orang saksi yang juga menandatangani jual beli tersebut, serta diketahui dan ditandatangani oleh kepala Desa Bringin, Kecamatan, Bringin, Kabupaten Semarang dan pada saat ditandatangani Jual Beli dibawah tangan tersebut Tergugat selaku penjual telah menyerahkan bukti kepemilikan berupa buku Sertifikat/Tanda Bukti hak Milik

No. 694 Desa Bringin atas nama MOHAMAD MAKMURI MUHLAS yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang;

Menimbang, bahwa Jual Beli yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 1 Juli 2003 yang dibuat dibawah tangan tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan belum pernah dicatatkan/dibuatkan Akta Jual Beli didepan Notaris/PPAT dan belum dilakukan balik nama atas objek jual beli yaitu Sertifikat Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat) selaku Pembeli, oleh karena sejak terjadinya jual beli dibawah tangan tersebut Para Penggugat bermaksud untuk membalik nama atas kepemilikan Hak Milik atas sertifikat No. 694 Desa Bringin tersebut melalui kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang namun demikian belum dapat, dikarenakan jual beli harus dilakukan didepan Notaris/PPAT akan tetapi sejak itu Para Penggugat berusaha menindak lanjuti jual beli melalui Notaris/PPAT ternyata Tergugat tidak dapat dihubungi dikarenakan sudah pindah alamat tempat tinggalnya dan Para Penggugat sudah berusaha mencari keberadaanya akan tetapi sampai dengan saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya yang terakhir di wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat yang sudah semestinya melakukan jual beli atas objek jual beli dengan Para Penggugat didepan Notaris/PPAT akan tetapi hal ini tidak dapat dilakukan karena keberadaan Tergugat sampai dengan saat ini tidak ketahui keberadaan tempat tinggal alamatnya di wilayah Republik Indonesia maka Tergugat terbukti dengan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat karena telah lalai melakukan jual beli secara sah didepan Notaris/PPAT sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan/agraria yang berlaku, Untuk mengatasi permasalahan ini maka Pengadilan Negeri Ungaran berwenang untuk memeriksa perkara ini dengan menyatakan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana dicatat dalam buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) yang dilakukan dibawah tangan adalah sah dan selanjutnya memerintahkan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang untuk mencoret dan mencatat kepemilikan dengan membalik

nama atas kepemilikan sebagaimana tercatat dalam buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin dari atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat);

Menimbang, bahwa sejak terjadinya jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 1 Juli 2003 sejak itu Para Penggugat menguasai buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS dan tanah pekarangan sebagai objek jual beli yang kemudian didirikan rumah tinggal dan ditempatinya, dan Para Penggugat juga memberikan ijin kepada Saudara-saudaranya yaitu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III untuk mendirikan rumah diatas tanah pekarangan tersebut dan menempatnya bersama dengan keluarganya yang lain;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III berkepentingan ikut menempati/menguasai tanah milik Para Penggugat yang telah diperoleh dengan jual beli dibawah tangan yang belum dilakukan pencatatan balik nama atas kepemilikan hak semula atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi atas nama AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat) pada Sertifikat Hak Milik No. 694 Desa Bringin, maka Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk dihukum agar bersama-sama mentaati putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat IV adalah institusi/instansi yang berwenang terhadap pencatatan atau peralihan atas hak milik terkait dengan kepemilikan tanah maka berdasarkan alasan yang kuat adanya jual beli atas tanah dibawah tangan tersebut maka Turut Tergugat IV harus diperintahkan pula untuk mentaati putusan dengan mencoret/mencatat dan membalik nama atas buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin dari atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan ini tidak pernah hadir meskipun Majelis Hakim telah melakukan panggilan kepada Tergugat, sebagaimana relas panggilan kepada Tergugat tertanggal 25 January 2019, untuk persidangan hari Selasa, tanggal 26 February 2019, relas panggilan tertanggal 26 February 2019 untuk persidangan hari Selasa tanggal 26 Maret

2019 dan relas panggilan tertanggal 30 April 2019 untuk persidangan hari Rabu tanggal 29 Mei 2019;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, dalam persidangan ini tidak pernah hadir meskipun Majelis Hakim telah melakukan panggilan kepada Tergugat, sebagaimana relas panggilan tertanggal 29 January 2019 untuk persidangan hari Selasa tanggal 26 February 2019, relas panggilan tertanggal 5 February 2019 untuk persidangan hari Selasa 26 Maret 2019, relas panggilan tertanggal 9 Mei 2019 untuk persidangan hari Rabu tanggal 29 Mei 2019;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan relas-relas panggilan yang disampaikan kepada Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan hari persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa relas-relas panggilan tersebut telah sah dan patut, dan ternyata Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir ataupun menyuruh seseorang sebagai kuasanya untuk hadir di persidangan, dan tidak hadirnya mereka tersebut ternyata bukan disebabkan oleh suatu sebab yang sah menurut hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melepaskan hak mereka masing-masing dalam membela kepentingan-kepentingannya dalam perkara *a quo*, oleh karena itu persidangan ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek perkara adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 694/ Bringin, seluas $\pm$ 1.250 m² pertama kali tercatat atas nama Mohamad Makmuri Muhlas terletak di Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 694/ Bringin, seluas $\pm$ 1.250 m² terbit pertama kali tanggal 18 Pebruari 2000, tercatat atas nama Mohamad Makmuri Muhlas terletak di Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang, berdasarkan Konversi Bekas Hak Yasan C. No. 376 P.152 Klas IV D;

Menimbang, bahwa sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 694/ Bringin, seluas $\pm$ 1.250 m² masih tercatat atas nama Mohamad Makmuri Muhlas terletak di Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang;

Menimbang, bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa sahnyanya jual beli seharusnya pihak penjual dan pembeli membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT Kabupaten Semarang, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari jawab-jawab yang telah dilakukan oleh para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah mengenai sah tidaknya jual beli yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat?

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yaitu pada hari Senin, 15 Juni 2019, yang hasilnya telah disepakati oleh para pihak, yaitu objek sengketa berada di Dusun Kroyo, Rt.03, Rw.06, Desa Bringin, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Giyono dan Purwo Santoso
- Sebelah Selatan : Jalan dari Bringin - Kalijambe
- Sebelah Barat : Jalan dari Bringin - Kalijambe
- Sebelah Utara : Jalan Kampung

Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 163 HIR/ 283 Rbg, maka Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 beserta 3(tiga) orang saksi yaitu saksi Miftah, saksi Sugiyono, saksi H. Baderun Al Badrudin;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat terdiri dari :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 694 atas nama Pemegang Hak Mohamad Makmuri Muhlas letak di Desa Bringin Kabupaten Semarang Luas $\pm$ 1.250 m² diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tanggal 18 Februari 2000, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Mohamad Makmuri Muhlas sebagai Pihak I (Pertama) dan Ahmad Faozan/Sri Setiyani sebagai Pihak II (Kedua) tanggal 1 Juli 2003 diketahui oleh Kepala Desa Bringin Kabupaten Semarang, diberi tanda P-2;
3. Foto kopi Kartu Keluarga Nomor 3322122908080332 atas nama Ahmad Faozan dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Semarang, diberi tanda P-3
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 NOP 33.22.120.001.004-0202.0 letak objek pajak Kroyo Rt 003 Rw 006 Bringin Kabupaten Semarang atas nama wajib pajak Ngadimin, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi tanda terima pembayaran pajak daerah- SPPD PBB Kabupaten Semarang NOP 33.22.120.001.004-0202.0 atas nama Ngadiman tanggal 13 Mei 2019, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 NOP 33.22.120.001.004-0205.0 letak objek pajak Kroyo Rt 003 Rw 006 Bringin Kabupaten Semarang atas nama wajib pajak Jumadi, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi tanda terima pembayaran pajak daerah- SPPD PBB Kabupaten Semarang NOP 33.22.120.001.004-0205.0 atas nama Jumadi tanggal 13 Mei 2019, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 NOP 33.22.120.001.004-0203.0 letak objek pajak Kroyo Rt 003 Rw 006 Bringin Kabupaten Semarang atas nama wajib pajak Yatno Manan, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi tanda terima pembayaran pajak daerah- SPPD PBB Kabupaten Semarang NOP 33.22.120.001.004-0203.0 atas nama Yatno Manan tanggal 13 Mei 2019, diberi tanda P-9;

10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 NOP 33.22.120.001.004-0204.0 letak objek pajak Kroyo Rt 003 Rw 006 Bringin Kabupaten Semarang atas nama wajib pajak Sarman, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi tanda terima pembayaran pajak daerah- SPPD PBB Kabupaten Semarang NOP 33.22.120.001.004-0204.0 atas nama Sarman tanggal 13 Mei 2019, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sugiyanto tanggal 16 Juli 2019, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Purwanto tanggal 16 Juli 2019, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ernawati tanggal 16 Juli 2019, diberi tanda P-14;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas telah ditempel meterai secukupnya sehingga dapat dipertimbangan sebagai bukti dalam persidangan ini.

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti diatas Para Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi, yaitu

Saksi 1. Miftah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat sebagai tetangga, sekaligus warga, karena saksi sebagai perangkat desa;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat karena Tergugat dulu tinggal di perumahan di Semarang namun ketika saksi berusaha mencari Tergugat di tempat tinggalnya di Semarang kata tetangganya jika rumah Tergugat telah di sita bank dan sekarang tidak mengetahui tempat tinggalnya;
- Bahwa saksi mengetahui transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat terjadi sekitar tahun 2003;

- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang diperjualbelikan yaitu di Dusun Kroyo, Desa Bringin, Rt 3, Rw 6, Kecamatan Bringin, Kabupaten Semarang;
- Bahwa batas-batas tanah yang diperjualbelikan yaitu:
 - Utara : Jalan gang
 - Barat : Jalan Kabupaten
 - Timur : Sdr. Sugiyono dan Sdr. Purwosantoso
 - Selatan : Jalan Kabupaten Bringin-Kalijambe;
- Bahwa luas tanah yang diperjualbelikan adalah $\pm 1.250\text{m}^2$;
- Bahwa Tanah yang diperjualbelikan antara Tergugat dengan Para Penggugat telah ada bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa saksi pernah melihat sekilas sertifikat tersebut. Saksi tidak mengetahui nomor sertifikatnya, saksi hanya mengetahui luas dan sertifikat tersebut atas nama Makmuri Muklas yaitu Tergugat;
- Bahwa saksi menyaksikan transaksi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui sejarah tanah yang diperjualbelikan Para Penggugat dengan Tergugat yaitu Bapak Sumarso orang tua Tergugat membeli tanah dari Bapak Sutrisno belum berbentuk sertifikat kemudian ada sertifikat masal tanah tersebut diatasnamakan anaknya yang bernama Makmuri Muklas(Tergugat);
- Bahwa Para Penggugat tidak segera melakukan balik nama untuk sertifikat tanah yang telah dibeli dari Tergugat karena harus mencari biaya untuk proses balik nama tersebut tetapi ketika Para Penggugat telah memiliki uang untuk biaya balik nama Tergugat ternyata tidak diketahui tempat tinggalnya, Para Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat tetapi tidak berhasil;
- Bahwa untuk Kecamatan Bringin belum ada PPAT kecamatan;
- Bahwa Tanah tersebut ada 4(empat) SPT tetapi tidak ada atas nama Tergugat(Makmuri Muklas). SPT tersebut atas nama Ngadimin, Jumadi, Yatno Manan dan Saman;

- Bahwa Purwanto, Sugiyanto dan Ernawati adalah saudara dari Para Penggugat yang ikut menempati tanah tersebut;

Saksi 2. Sugiyono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat sebagai tetangga;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat dan tidak mengetahui Tergugat tinggal dimana;
- Bahwa saksi mengetahui transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat terjadi sekitar tahun 2003;
- Bahwa harga jual tanah yang diperjualbelikan antara Para Penggugat dan Tergugat sebesar Rp 17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi menyaksikan transaksi jual beli tanah, dan menyaksikan penyerahan uang yang diikuti penyerahan sertifikat tanah;
- Bahwa dalam transaksi jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat dituangkan dalam secara tertulis dalam kertas segel;
- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat dan Tergugat selain disaksikan oleh saksi, juga disaksikan oleh Bapak Miftah dan Bapak Marso;
- Bahwa Kertas segel (surat) tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, saksi, Bapak Miftah dan Bapak Marso. Kemudian surat tersebut dimintakan tandatangan Kepala Desa Bringin yang saat itu dijabat oleh Bapak Baderun;
- Bahwa ketika tanah dibeli masih kosong belum ada rumah namun sekarang sudah didirikan rumah ada 4(empat) rumah dan 1(satu) musholla;
- Bahwa yang membangun rumah tersebut adalah Para Penggugat (Ahmad Faozan) dan saudara-saudaranya;

Saksi 3. H. Baderun Al Badrudin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat sebagai warga saksi;
- Bahwa berdasarkan keterangan Saksi I (Miftah) dan Saksi II (Sugiyono) bahwa telah ada transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam kertas bersegel yang telah ditandatangani oleh Para Pihak dan Saksi-Saksi, kemudian dimintakan tandatangan kepada Saudara Saksi selaku Kepala Desa;
- Bahwa saat itu Saksi I(Miftah), Saksi II(Sugiyono) dan Para Pihak yang mengadakan jual beli datang ke kantor untuk meminta tandatangan saksi selaku Kepala Desa. Namun saksi juga telah memberikan penjelasan bahwa jika hanya surat saja dan ditandatangani ini namanya jual beli dibawah tangan harus ada kelanjutannya ke notaris untuk dibuatkan akta jual beli yang bisa digunakan untuk balik nama sertifikat agar ada kekuatan hukumnya. Saksi menjelaskan seperti itu Para Pihak katanya sanggup untuk menindaklanjuti ke notaris;
- Bahwa saksi tandatangan pada bukti P-2 berdasarkan permintaan Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang diperjualbelikan tersebut;
- Bahwa Proyek sertifikat tanah masal sekitar tahun 1990-an;
- Bahwa Tanah yang diperjualbelikan antara Para Penggugat dan Tergugat telah berfungsi sebagai rumah tinggal;
- Bahwa sampai sekarang tanah tersebut tidak bermasalah;
- Bahwa PBB tanah tersebut diatasnamakan orang tua masing-masing, karena tanah tersebut sekarang di tempat untuk 4(empat) rumah dan 1(satu) musholla;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, pada saat saksi dimintai tandatangan untuk surat bersegel sebagai bukti adanya jual beli tanah antara Para Penggugat dan Tergugat, saksi

menjabat sebagai Kepala Desa Bringin namun sekarang sudah tidak menjabat;

- Bahwa saksi mengetahui sejarah tanah yang diperjualbelikan Para Penggugat dengan Tergugat yaitu Bapak Sumarso orang tua Tergugat membeli tanah dari Bapak Sutrisno belum berbentuk sertifikat kemudian ada sertifikat masal tanah tersebut diatasnamakan anaknya yang bernama Makmuri Muklas(Tergugat);

Menimbang, bahwa surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.1, P.2 dan P.3 yang dihubungkan dengan keterangan para saksi diatas, Majelis berpendapat bahwa pada tanggal 1 Juli 2003 antara Para Penggugat dengan Tergugat telah sepakat melakukan jual beli sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.694 seharga Rp17.500.000,00(tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa jual beli dan pembayaran tersebut disaksikan oleh saksi Miftah dan Giyono;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi H. Baderun Al Badrudin bahwa PBB tanah tersebut diatasnamakan orang tua masing-masing, karena tanah tersebut sekarang di tempat untuk 4(empat) rumah dan 1(satu) musholla;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas yang berdasar pada surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu surat bukti P-1 s/d P-3 diatas, beserta saksi-saksi yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan di persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum perdata (vide pasal 1320, 1457, 1458 KUHPerdata) maupun jual beli secara adat yang bersifat tunai dan terang;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli sah menurut hukum, maka sudah sepatutnya apabila dinyatakan bahwa Para Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P-3 s/d P-11 yang menunjukkan bahwa terhadap tanah objek sengketa terdapat 4(empat) subjek pajak yaitu Ngadimin, Jumadi, Yatno Manan dan Sarman, dihubungkan dengan keterangan para saksi dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa terhadap objek sengketa tersebut telah ditempati oleh Para Penggugat beserta saudara-saudaranya yaitu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa surat bukti P-12 s/d p-14, adalah pernyataan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan tidak keberatan dengan gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah ternyata tidak pernah hadir dipersidangan, dan juga tidak memberikan bantahan terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, oleh karena itu dengan dihubungkan dengan surat bukti P-12 s/d P-14 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, membenarkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 2(dua) dan angka 5(lima);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Jual Beli yang telah dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum, permasalahan jual beli tersebut belum dilakukan dihadapan PPAT tidak membuat perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut batal, akan tetapi untuk proses balik nama yang tertera dalam Sertipikat jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut perlu dituangkan dalam bentuk akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang nantinya menjadi dasar bagi Badan Pertanahan dalam merubah nama pemegang hak yang tertera dalam Sertipikat (vide PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa oleh karena itu dengan tidak diketahui tempat tinggal Tergugat secara pasti dan selama persidangan pemeriksaan perkara *a qua* Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, tentunya perbuatan Tergugat tersebut telah

menghalangi hak subyektif Para Penggugat untuk memperoleh kepastian hukum dalam jual beli obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 4(empat);

Menimbang, bahwa sudah menjadi kewajiban bagi warga negara Indonesia sebagai negara hukum, untuk mematuhi putusan pengadilan, oleh karena itu sudah sepatutnya apabila pihak-pihak yang terkait dalam perkara *a quo*, untuk mentaati putusan badan peradilan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pihak-pihak sebagaimana yang tertuang dalam gugatannya, yaitu Mohamad Makmuri Muhlas (Tergugat), Sugiyanto (Turut Tergugat I), Purwanto (Turut Tergugat II), Ernawati (Turut Tergugat III) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang (Turut Tergugat IV), berkewajiban untuk patuh dan taat terhadap Putusan ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sah dan sejak saat itu telah secara nyata dikuasai oleh Para Penggugat, dan sampai saat ini tidak ada pihak-pihak yang keberatan terhadap penguasaan objek sengketa tersebut, maka sudah sepatutnya apabila Para Penggugat diberikan kepastian hukum dengan mencantumkan namanya dalam Sertipikat Hak Milik No. 694 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 6(enam) dan angka 7(tujuh);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, ternyata saling mendukung dalam membuktikan dalil-dalil gugatan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut adalah sah dan berharga, sehingga petitum angka 3(tiga) dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan diatas telah ternyata bahwa Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, maka Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menang, akan tetapi sebagaimana dalam petitum angka 8(delapan), Para Penggugat mohon dibebani untuk membayar biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta dipersidangan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan, sehingga apabila biaya-biaya yang timbul akibat pemeriksaan perkara a quo dibebankan kepada Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tersebut, tentunya untuk pemenuhannya akan menemui kesulitan, maka kesediaan Para Penggugat untuk menanggung biaya-biaya yang timbul akibat perkara a quo, Majelis Hakim hargai, oleh karena itu petitum angka 8(delapan) dikabulkan;

Mengingat, pasal 118 HIR, pasal 1320, 1458 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan,

Mengadili:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beretikat baik;
3. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Para Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan sah menurut hukum atas Jual Beli dibuat dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat tanggal 1 Juli 2003 atas sebidang tanah tersebut dalam buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat);
6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang (Turut Tergugat IV) untuk mentaati putusan Pengadilan Negeri Ungaran dan mencoret Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin dari atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi pemegang hak AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk terut serta tunduk dan mentaati putusan;

8. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 3.415.000,00 (tiga juta empat ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat pernasyawaratan Majelis Hakim pada Hari Senin tanggal 19 Agustus 2019, oleh kami Sulistiyanto RB, S.H., sebagai Ketua Majelis, Makmur Pakpahan, S.H., M.H., dan Hendra Yuristiawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Unr., tanggal 24 Januari 2019, putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dibantu oleh Hakim-Hakim Anggota dan Dina Pratiwi, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ungaran serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV.

Hakim Anggota 1



Makmur Pakpahan, S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis



Sulistiyanto RB, S.H.

Hakim Anggota 2



Hendra Yuristiawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti



Dina Pratiwi, S.H.

Rincian Biaya Gugatan nomor 7/Pdt.G/2019/PN Unr:

1	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2	Biaya ATK	Rp.	75.000,00
3	Biaya Panggilan	Rp.	1.764.000,00
4	Biaya PNB	Rp.	30.000,00
5	Biaya P.S	Rp.	1.500.000,00
6	Biaya Materai	Rp.	6.000,00
7	Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00

----- +

Jumlah	Rp.	3.415.000,00
--------	-----	--------------

(tiga juta empat ratus lima belas ribu rupiah)



AMAR PUTUSAN

AMAR PUTUSAN

Putusan : 7/Pdt.G/2019/PN Unr

Tanggal : 21 Agustus 2019

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Para Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan sah menurut hukum atas Jual Beli dibuat dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat tanggal 1 Juli 2003 atas sebidang tanah tersebut dalam buku Sertifikat/Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat);
6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang (Turut Tergugat IV) untuk mentaati putusan Pengadilan Negeri Ungaran dan mencoret Sertifikat / Tanda Bukti Hak Milik No. 694 Desa Bringin dari atas nama pemegang hak MOHAMAD MAKMURI MUKLAS (Tergugat) menjadi pemegang hak AHMAD FAOZAN dan SRI SETIYANI (Para Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk turut serta tunduk dan mentaati putusan;
8. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 3.415.000,00 (tiga juta empat ratus lima belas ribu rupiah).

Hakim Ketua


Sulistiyanto Rokhmad B, S.H.