



PUTUSAN

Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUKATO, lahir di Surakarta, tanggal 15 April 1949, Umur 74 tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Pondok Maritim Indah Blok DD/15 RT.03 RW.06 Kelurahan Balas Klumprik Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya. Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya, Prita Handriyani Kusuma berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 72/IJIN KHUSUS/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai
Penggugat;

M e l a w a n

1. YULIANITA AGUSTRIA, lahir di Surabaya, tanggal 30 Juli 1986, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta Kewarganegaraan WNI, bertempat tinggal di Tambak Segaran Wetan No. 52 RT 06 RW08 Kelurahan Rangkah Kecamatan, Tambaksari Kota Surabaya, selanjutnya di sebut sebagaiTergugat I;
2. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA I, Alamat Jalan Taman Puspa Raya No. 10 Sambikerep, Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, Jawa Timur, 60217, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya SYAIFUDDIN AL HAKIM, A.Ptnh., HENDRI KUSMARYANTO, S. ST., HARIYANTO, S.H., ARIEF BUDI



SETIAWAN, S.T., AGUS ZAENURI, S.H. dan VIOXCY ANANTA PUTRA, S.H., Kesemuanya dalah PNS Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Komplek Citra Raya, Taman Puspa Raya, Blok D-10 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 11 Oktober 2022 dalam Register Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Sby, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, Pengadilan Negeri Surabaya berwenang menangani Perkara a quo berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, lihat Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata. Halaman 192-202 dijelaskan, "Actor Sequitur Forum Rei" (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat) dan "Forum Rei Sitae"" (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
Dikuatkan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dijelaskan, "Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu



perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya*.

2. Bahwa, yang menjadi Objek jual beli Perkara a quo adalah Sebidang Tanah Hak Milik Nomor : 991/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan atas nama pemegang hak AGUS PUGUH MURTIANTO, seluas 96 m2 (Sembilan Puluh Enam Meter Persegi), dengan batas-batas sebagai berikut;

Batas Barat : Sebelah Kiri Rumah Bu Rudy;

Batas Timur : Sebelah Kanan Rumah Kosong;

Batas Utara : Depan Rumah Bu Darman;

Batas Selatan : Belakang Rumah Pak Agus;

3. Bahwa, Penggugat dengan AGUS PUGUH MURTIANTO telah melakukan Perjanjian Jual Beli sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa, Penggugat sebagai Pihak Pembeli Objek Jual Beli tersebut dan AGUS PUGUH MURTIANTO sebagai Pihak Penjual;

- 3.2. Bahwa, Hubungan antara Tergugat I dari orangtua AGUS PUGUH MURTIANTO adalah Ayah dan Anak dimana pada saat AGUS PUGUH MURTIANTO melakukan Perjanjian Jual Beli sepengetahuan dari Tergugat I;

- 3.3. Bahwa, kesepakatan Jual Beli tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 47/2006, tanggal 28 Desember 2006 dibuat dihadapan SOETARTO HARDJOSUBROTO, Sarjana Hukum, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kota Surabaya;

- 3.4. Bahwa, Penggugat dan AGUS PUGUH MURTIANTO sepakat jual beli tersebut dilakukan dengan Harga Rp



56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) dan pembayaran dilakukan secara kontan oleh pihak Penggugat dengan AGUS PUGUH MURTIANTO;

- 3.5. Bahwa, sebab belum dilaksanakan baliknama kepada Penggugat pada waktu itu dikarenakan Sertipikat atas Tanah yang menjadi Objek Jual Beli tersebut masih dalam pengurusan Pendaftaran Hak Pertama Untuk Kalinya;
- 3.6. Bahwa, Objek Jual Beli tersebut sejak tahun 2006 sampai dengan saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- 3.7. Bahwa Tergugat I mewakili orangtuanya karena telah melakukan Akta Jual Beli sedangkan akan melakukan balik nama alamat dari Tergugat I sebagai ahli waris dari AGUS PUGUH MURTIANTO tidak diketahui, sedangkan istri dari AGUS PUGUH MURTIANTO telah meninggal dunia pada tahun 1998;
4. Bahwa, Jual Beli atas Objek Jual Beli tersebut telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana yang disebutkan Pasal 1320 BW sehingga Jual Beli tersebut sah dan berharga menurut hukum. Oleh karenanya maka perlu Penggugat memohon ke hadapan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya bahwa sah dan berharga menurut hukum jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan AGUS PUGUH MURTIANTO berupa Tanah Hak Milik Nomor; 991/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan atas nama pemegang hak AGUS PUGUH MURTIANTO, seluas 96m² (Sembilan Puluh Enam Meter Persegi);
5. Bahwa, setelah jual beli antara Penggugat dengan AGUS PUGUH MURTIANTO pada saat itu, Sertipikat Hak Milik Nomor: 911/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota



Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan atas nama pemegang hak AGUS PUGUH MURTIANTO (Objek Jual Beli) belum dipindah namakan atau baliknama ke nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya/Kantor Badan Pertanahan Surabaya 1 (Tergugat II), dan pada saat ini Penggugat ingin melakukan baliknama atas Sertipikat Hak Milik tersebut (Objek Jual Beli);

6. Bahwa, tindakan Tergugat I yang tidak bersedia membantu proses baliknama menjadi atasnama Penggugat tersebut;
7. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk diberikan hak/ ijin kepada Penggugat untuk membaliknama Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 911/Kelurahan Balasklumprik Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan atas nama pemegang hak AGUS PUGUH MURTIANTO menjadi nama Penggugat;
8. Bahwa, untuk menjamin kepastian hukum dan dijalankan putusan a quo, Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan Tergugat I untuk mencatat peralihan hak (baliknama) Sertipikat Hak Milik Nomor : 911/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula atasnama AGUS PUGUH MURTIANTO menjadi nama Penggugat;
9. Bahwa, untuk menjamin terlaksananya putusan a quo, Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menghukum Tergugat I, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;



10. Bahwa, Penggugat sanggup membayar seluruh biaya yang timbul dalam penyelesaian perkara ini;

Berdasarkan uraian diatas Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim menerima dan memeriksa perkara a quo berkenan terlebih dahulu menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Orangtua Tergugat I (AGUS PUGUH MURTIANTO) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 911/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan atas nama pemegang hak AGUS PUGUH MURTIANTO, seluas 96m² (Sembilan Puluh Enam Meter Persegi), dengan batas-batas sebagai berikut;
Batas Barat : Sebelah Kiri Rumah Bu Rudy;
BatasTimur : Sebelah Kanan Rumah Kosong;
Batas Utara : Depan Rumah Bu Darman;
Batas Selatan : Belakang Rumah Pak Agus;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama atas Sertipikat Hak Nomor 911/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan atas nama pemegang hak AGUS PUGUH MURTIANTO menjadi atasnama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya I;
4. Memerintahkan Tergugat II untuk mencatat peralihan hak (baliknama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 911/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan atas nama pemegang hak AGUS PUGUH MURTIANTO
menjadi atasnama Penggugat;

5. Menghukum Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Membebaskan biaya perkara a quo kepada Penggugat;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat II datang menghadap Kuasanya tersebut di atas, sedangkan Tergugat I tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana risalah panggilan sidang tanggal 20 Oktober 2022, 4 November 2022 dan 24 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Titik Budi Winarti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator, akan tetapi berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban tanggal 3 Januari 2023 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 7 dari 24 Putusan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khusus yang ditujukan kepada Tergugat II, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, ditariknya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Jual Beli, antara Penggugat dengan Pihak Tergugat lainnya di dalam perkara a quo atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumprik, pemegang hak terakhir tercatat atas nama **AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science.**;
3. Bahwa, Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Berdasarkan Posita Gutatan Penggugat pada angka 3. 3.3,
diketahui adanya :

- Bahwa Kesepakatan Jual Beli tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 47/2006, tanggal 28 Desember 2006 yang dibuat dan dihadapan **SOETARTO HARDJOSUBROTO**, Sarjana Hukum, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Wilayah kerja Kota Surabaya.

Sehingga dengan demikian **SOETARTO HARDJOSUBROTO**, Sarjana Hukum, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Wilayah kerja Kota Surabaya juga harus ditarik sebagai pihak/digugat di dalam perkara a quo, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum "Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek

Halaman 8 dari 24 Putusan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Sby



sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna kejelasan dalam permasalahan”

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 12-12-1984, yang mengandung kaidah hukum “Lebih baik ikut dijadikan sebagai pihak, hal ini menghindari dari Kurang Pihak (Plurium litis Consortium)”

4. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat II adalah Kabur (**Obscuur Libel**), dengan pertimbangan yuridis antara lain :

- Berkaitan dengan permintaan Penggugat pada Posita angka 8 yang yang memohon Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo yang isinya **”Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencatat Peralihan Hak (Balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula atas nama AGUS PUGUH MURTIANTO menjadi nama Penggugat”** berdasarkan Putusan Pengadilan, **adalah Permintaan yang salah dan mengada – ada, karena Tergugat I bukanlah Pejabat yang Berwenang yang mencatat berdasarkan Peralihan/atau Perubahan suatu Hak Administrasi Pertanahan**, berdasarkan putusan tersebut yang dituntut oleh Penggugat haruslah ditolak.
- Oleh karena permintaan yang tidak jelas dan tak berdasarkan ketentuan yang berlaku, Sehingga



menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila Petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :

- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (**Plurium Litis Consortium**) ;
- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat II adalah Kabur (**Obscuur Libel**);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban Tergugat II Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat II Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, dari Buku Tanah Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumprik, dapat diketahui antara lain :
 - Gambar Situasi :
 - Tgl. 6-02-1988.
 - No. 789.
 - Luas. 96 M²
 - NIB : - .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Letak Tanah : Jl. Karangklumprik Barat XII/15.
- Tgl. berakhirnya hak : - .
- Asal Hak : Pemecahan/Pemisahan B. 1/Balasklumprik atas nama sendiri.
- Penunjuk : D.I. 301. No. 560/1988.. Lembar : /Kotak : d – 3
- Diterbitkan Pada Tanggal : 6-4-1988.
- Pemegang Hak terakhir tercatat atas nama : **AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science.**

3. Bahwa, selanjutnya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, Persyaratan Permohonan Peralihan Hak Jual - Beli, antara lain :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy indentitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. **Sertipikat Asli.**
6. **Akta Jual Beli dari PPAT.**

Halaman 11 dari 24 Putusan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Sby



7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya.
 8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusan dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahkan ijin dari instansi yang berwenang.
 9. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
5. Bahwa, terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat II mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya.
6. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Tergugat II seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ;



Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat II, Penggugat menyatakan tidak mengajukan Replik, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat-surat, yaitu:

1. Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 991, Gambar Situasi Nomor 789 tahun 1988, atas nama Agus Puguh Murtianto, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 47/2006, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Agus Puguh Murtianto, diberi tanda bukti P-3A;
4. Foto Copy dari Copy Kartu Keluarga, atas nama Agus Puguh Murtianto, diberi tanda bukti P-3B;
5. Foto Surat Keterangan Kematian atas nama Tri Sampurnawati, diberi tanda bukti P-3C;
6. Foto Copy Kutipan Akta Perkawinan atas nama Agus Puguh Murtianto dengan Tri Sampurnawati, diberi tanda bukti P-3D;
7. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3578107007860005, atas nama Yulianita Agustria, di beri tanda bukti P-3E;
8. Foto Copy Kartu Keluarga No.3578102407130010, atas nama Didit Rizky Nahari, diberi tanda bukti P-3F;
9. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3578201504490001, atas nama Sukato, diberi tanda bukti P-4A;
- 10 Foto Copy Kartu Keluarga No. 3578200201082944, bukti P-4B;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya, untuk bukti P-1 dan P-2 telah dicocokkan



dan sesuai aslinya, bukti P-3A, P-3B, P-3C, P-3D, P-4A dan P-4B berupa copy dari copy yang di sahkan Notaris, sedangkan bukti P-3E dan P-3F hanya berpa copy dari copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi, yaitu:

1. Nova Ariani, yang memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah tetangga Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui sengketa perkara ini adalah mengenai rumah di Perum Pondok Maritim Indah Blok DD/15 Desa Balas klumprik, Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;
- Bahwa dahulu rumah tersebut adalah milik Pak Agus Puguh Murtianto, akan tetapi tahun 2006 rumah tersebut dijual oleh pak Agus kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli rumah dalam keadaan kosong;
- Bahwa sejak rumah dibeli oleh Penggugat, rumah langsung ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga pembelian rumah tersebut dan juga mengenai pembayarannya. Saksi hanya mengetahui rumah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli rumah dari Sdr. Agus Puguh Murtianto, jual beli rumah dilakukan dirumah saksi. Yang mengetahui jual beli tersebut adalah suami saksi yang sekarang sudah almarhum;
- Bahwa setelah rumah tersebut dijual kepada Penggugat, Pak Agus Puguh Murtianto tidak pernah datang lagi dan tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian jual belinya;



- Bahwa Agus Puguh Murtianto mempunyai anak 1(satu) bernama Yulianita Agustria;
- Bahwa anak dari Agus Puguh Murtianto tidak tinggal di Balas Klumprik;
- Bahwa sebelumnya tidak ada sengketa atau permasalahan mengenai rumah ;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena Penggugat tidak dapat membaliknama SHM rumah tersebut menjadi ats nama Penggugat;

2. M. Sunardjo yang memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi tidak mengetahui sengketa dalam perkara ini
- Bahwa yang saksi tahu tahun 2006 Penggugat telah membeli rumah di Balasklumprik ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat membeli rumah dari siapa saksi;
- Bahwa setelah membeli rumah Penggugat dan keluarganya meninggalkan asrama yang sebelumnya ditempatinya;
- Bahwa saksi dan Penggugat sebelumnya tinggal di asrama;

Menimbang,bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II mengajukan bukti bukti surat sebagai berikut:

1. Foto Copy Sesuai Asli Buku Tanah No. 991 atas nama Agus Puguh Murtianto, bukti T.II – 1;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek yang disengketakan berupa tanah dan bangunan , maka telah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada tanggal 10 Februari 2023;



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mengajukan kesimpulan tanggal 21 Februari 2023, sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan walaupun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II sudah tidak mengajukan hal-hal yang lain lagi kecuali mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, secara mutatis mutandis dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak mengikutsertakan AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science selaku Pemegang Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumprik Kecamatan Karangpilang Kota Surabaya dan Penjual atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumprik Kecamatan Karangpilang Kota Surabaya, dan SOETARTO HARDJOSUBROTO, S.H., selaku Notaris dimana kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan AGUS PUGUH MURTIANTO dibuat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 47/2006 tanggal 26 Desember 2006;
2. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas posita angka 8 Penggugat mendalilkan supaya Majelis Hakim **Memerintahkan** kepada **Tergugat I untuk mencatat Peralihan Hak (Balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota**



Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula atas nama AGUS PUGUH MURTIANTO menjadi nama Penggugat” berdasarkan Putusan Pengadilan, adalah **Permintaan yang salah dan mengada – ada, karena Tergugat I bukanlah Pejabat yang Berwenang yang mencatat berdasarkan Peralihan/atau Perubahan suatu Hak Administrasi Pertanahan**, berdasarkan putusan tersebut yang dituntut oleh Penggugat haruslah ditolak.

Yurisprudensi MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila Petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak oleh karena hal tersebut sudah menyangkut pokok perkara maka ekspesi mengenai hal tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur/tidak jelas, karena posita angka 8 Penggugat mendalilkan supaya Majelis Hakim **“Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencatat Peralihan Hak (Balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumpruk, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula atas nama AGUS PUGUH MURTIANTO menjadi nama Penggugat”**, yang menurut Tergugat II hal tersebut adalah **Permintaan yang salah dan mengada – ada karena Tergugat I bukanlah Pejabat yang Berwenang yang mencatat berdasarkan Peralihan/atau Perubahan suatu Hak Administrasi Pertanahan**, Majelis berpendapat hal tersebut hanya kesalahan pengetikan saja, karena dalam petitum angka 4 gugatan Penggugat bunyi permintaanya adalah jelas, yaitu



“**Memerintahkan Tergugat II** untuk mencatat peralihan hak (baliknama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 911/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan atas nama pemegang hak AGUS PUGUH MURTIANTO menjadi atasnama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat II haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dan meneliti surat gugatan Penggugat, inti gugatan Penggugat terhadap para Tergugat adalah gugatan terhadap Tergugat I sebagai anak dari Sdr. AGUS PUGUH MURTIANTO karena tidak membantu Penggugat untuk membalik nama SHM No. 991/Kelurahan Balasklumprik Kecamatan Karangpilang Kota Surabaya atas nama Pemegang Hak AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science, yang merupakan SHM atas tanah objek jual beli dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 47/2006 tanggal 26 Desember 2006 antara AGUS PUGUH MURTIANTIO sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli. Bahwa pada saat jual beli Sertifikat Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumprik Kecamatan Karangpilang Kota Surabaya atas nama Pemegang Hak AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science belum bisa di balik nama menjadi atas nama Penggugat, dikarenakan Sertifikat atas tanah yang menjadi objek tersebut masih dalam pengurusan Pendaftaran Hak untuk pertama kalinya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II dalam jawabannya memberikan tanggapan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dari Buku Tanah Hak Milik No. 991/Kelurahan Balasklumpruk, dapat diketahui antara lain : Gambar Situasi : Tgl. 6-02-1988, No. 789, Luas. 96 M², NIB : - , Letak Tanah : Jl. Karangklumpruk Barat XII/15. Tgl. berakhirnya hak : - , Asal Hak : Pemecahan/Pemisahan B. 1/Balasklumpruk atas nama sendiri, Penunjuk : D.I. 301. No. 560/1988.. Lembar : /Kotak : d – 3, Diterbitkan Pada Tanggal : 6-4-1988, Pemegang Hak terakhir tercatat atas nama : **AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science.**
2. Bahwa, selanjutnya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, Persyaratan Permohonan Peralihan Hak Jual - Beli, antara lain :
 1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
 3. Fotocopy indentitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
 5. **Sertipikat Asli.**
 6. **Akta Jual Beli dari PPAT.**
 7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya.

Halaman 19 dari 24 Putusan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Sby



8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusan dicamtumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahkan ijin dari instansi yang berwenang.

9. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan 10 (sepuluh) surat bukti yang diberi tanda P- 1 s.d. P-4b serta mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Nova Ariani dan M. Sunardjo, sedangkan Tergugat II untuk mendukung dalilnya mengajukan 1 (satu) surat bukti yang diberi tanda T.II-1;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan, yang apabila bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya maka akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat lebih lanjut Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu atas pendaftaran/pencatatan SHM No. 991/Kelurahan Balasklumprik Kecamatan Karangpilang Kota Surabaya, atas nama Pemegang Hak AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Surabaya I;

Menimbang, bahwa dari bukti T.II-1 berupa warkah/buku tanah SHM No. 991/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, menunjukkan pada tanggal 17 Desember 2014 Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya I telah melakukan pencatatan/ pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atas SHM No. 991/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya dari atas nama Pemegang Hak AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science menjadi atas nama SUKATO (Penggugat), dasar peralihan adalah Jual Beli sebagaimana tersebut dalam Akta PPAT Nomor 47/2006 yang dibuat oleh SOETARTO HARDJOSUBROTO, S.H., selaku PPAT, akan tetapi pendaftaran/ Pencatatan tersebut tidak dipergunakan karena dicabut, sesuai Agenda tanggal 17 Maret 2015 No. 802/300.35.78/III/2015 oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya I;

Menimbang, bahwa adanya fakta **telah didaftarkan/dicatatnya peralihan hak atas SHM No. 991/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya dari atas nama Pemegang Hak AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science menjadi atas nama SUKATO (Penggugat)** oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya akan tetapi kemudian pendaftaran/ Pencatatan tersebut tidak dipergunakan karena dicabut, sesuai Agenda tanggal 17 Maret 2015 No. 802/300.35.78/III/2015 oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya I ini tidak sesuai dengan apa yang didalilkan Penggugat yang menyatakan pada waktu jual beli belum bisa dibaliknama dikarenakan Sertifikat atas tanah yang menjadi objek tersebut masih dalam pengurusan Pendaftaran Hak untuk pertama kalinya;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis berpendapat bahwa mengenai permasalahan a quo **harusnya Penggugat melakukan gugatan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya I sebagai pihak atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk mencatat peralihan/atau perubahan suatu Hak Administrasi Pertanahan, atas pencabutan pencatatan/pendaftaran peralihan hak atas SHM No. 991/Kelurahan Balasklumprik, Kecamatan**

Halaman 21 dari 24 Putusan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Sby



Karangpilang, Kota Surabaya dari atas nama Pemegang Hak AGUS PUGUH MURTIANTO, Bachelor Of Science menjadi atas nama SUKATO (Penggugat) tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hal mana sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka (10) Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 dan terakhir kali di ubah dengan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur tentang perubahan atas Undang-undang tentang Peradilan Tata usaha Negara, yang menyatakan : **“Sengketa Tata Usaha Negara sebagai sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di tingkat Pusat maupun Daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku”**

Menimbang, bahwa Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan terakhir kali di ubah dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan ;**“Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara”**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis berpendapat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka sebagai pihak yang kalah Penggugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat akan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI;

1. Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp.2.635.000.- (.dua juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Selasa tanggal 7 Maret 2023 oleh kami, Hj. Widarti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Marper Pandiangan, S.H., M.H. dan A. A Gd Agung Parnata, S.H., C.N.. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN.Sby, tanggal 11 Oktober 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 14 Maret 2023 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Rudy Suparnadi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Marper Pandiangan, S.H. M.H.

Hj. Widarti, S.H., M.H.

A.A. Gd. Agung Parnata, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

Rudy Suparnadi, S.H.

Rincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya proses/ATK	Rp.000,00
3. Panggilan	Rp.000,00
4. PNBPN panggilan	Rp ...000,00
5. Sumpah	Rp -
6. Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp. 000,00
7. Redaksi	Rp. 10.000,00
8. Materai	Rp. <u>10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp.000,00,-

(..... ribu rupiah);