



**PUTUSAN**

Nomor 1071/Pdt.G/2022/PNSby

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama : **Siti Musyarofah**  
NIK : 3515135509760008  
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 15 September 1976  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Umur : 45 Tahun  
Agama : Islam  
Status : Kawin  
Pendidikan : SLTA Sederajat  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
Alamat : Jl. Satria No. 46 RT.010 RW.003 Desa Ketegan

Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo.

Dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domicilie) pada kantor kuasanya menunjuk, mengangkat dan menerangkan serta memberikan kuasa penuh kepada 1. Agung Maulana Husin, S.H. 2. Ridwan Obet Panjaitan, S.H. 3. Wawan Setiabudi, S.H. Advokat yang berkantor pada kantor Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum : AGUNG MAULANA HUSIN, S.H. & REKAN yang beralamat di Jalan Kendung No. 12 RT.001 RW.003 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 September 2022 ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

**Melawan :**

1. Nama : **Chotib**  
Jenis Kelamin : Laki – Laki  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Agama : Islam  
Alamat : Greges Barat V/14 Kelurahan Greges Kecamatan Asemrowo Kota Surabaya  
Sekarang alamat atau tempat tinggalnya tidak diketahui dengan jelas baik didalam maupun diluar wilayah Indonesia.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat ;**

2. **Kepala Kantor Kelurahan Sememi**, yang beralamat di Jalan Raya Kendung No.02, Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai .....
- .....**Turut Tergugat ;**

## **Pengadilan Negeri tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara ;

## **Tentang Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat gugatannya tertanggal 28 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 3 Oktober 2022 dalam Register Nomor 1071/Pdt.G/ 2022/PN Sby telah mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari almarhum Misbach sesuai dengan Salinan Penetapan Nomor : 529/Pdt.P/2022/PA. Sda tanggal 21 Juli 2022 ;
2. Bahwa pada tanggal 15 September 1987, orangtua Penggugat (almarhum Misbach) telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari Tergugat (Chotib) dan telah dibayarkan lunas oleh orangtua Penggugat dengan harga Rp. 1.350.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli dan Kwitansi Pembayaran tertanggal 15 September 1987 yang dilakukan dibawah tangan. Setelah dibeli, kemudian oleh almarhum Misbach (orang tua Penggugat) selanjutnya tanah tersebut dibangun menjadi rumah tinggal ;
3. Bahwa adapun yang menjadi obyek atas jual beli dimaksud adalah sebidang tanah yang pada saat ini telah berdiri bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas : ± 128 M2 (seratus dua puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat), dengan petunjuk batas - batas:  
Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah Milik Sadir/Achmad sekarang Podo  
Sebelah Selatan : Dahulu berbatasan dengan Tanah Milik Jatemo sekarang Muhibbin ;

Halaman 2 Putusan Nomor 1071/Pdt.G/2022/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Dahulu berbatasan dengan Tanah Milik Sugiati sekarang Rumah Kost

Sebelah Barat : Dahulu berbatasan dengan Fasilitas Jalan Kampung sekarang Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **"Obyek Sengketa"** ;

4. Bahwa sejak objek jual beli tersebut diatas dibeli oleh orangtua Penggugat (Misbach) dari Tergugat (Chotib), kemudian objek sengketa dibangun oleh orangtua Penggugat menjadi bangunan permanen yang selanjutnya dijadikan rumah tinggal dan kemudian pajak atas objek sengketa telah beralih menjadi atas nama orangtua Penggugat (Misbach) sesuai dengan SPPT PBB nomor NOP : 3578.190.004.009.0168.0 hingga saat ini. Oleh karena itu, berdasarkan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh orangtua Penggugat dengan Tergugat adalah merupakan perjanjian dibawah tangan yang dibuat dengan telah memenuhi syarat hukum untuk sahnya persetujuan seperti diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh orangtua Penggugat atau Penggugat selaku ahli waris yang sah dari orangtua Penggugat dan Tergugat sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ;

5. Bahwa terkait dengan jual beli antara orangtua Penggugat dengan Tergugat tersebut, Pasal 1457 KUHPerdara menentukan bahwa : "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah kausa yang diperbolehkan oleh undang-undang mengingat jual beli atas obyek sengketa tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dimana orangtua Penggugat bersama dengan Tergugat telah sepakat terhadap hak atas tanah tersebut beserta harganya, jual beli dilangsungkan antara orangtua Penggugat dengan Tergugat adalah para pihak yang cakap bertindak secara hukum dan obyek jual beli adalah sebidang tanah yang kemudian dibangun oleh orangtua Penggugat berupa rumah bangunan permanen diatasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas : ± 128 M2 (seratus dua puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat). Berdasarkan hal tersebut, kiranya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan bahwa jual beli antara orangtua Penggugat dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat adalah jual beli yang dibuat secara sah menurut hukum ;

6. Bahwa sejak adanya jual beli tanggal 15 September 1987 tersebut, Tergugat telah menyerahkan dokumen yang terkait objek sengketa berupa asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm$  128 M2 (seratus dua puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) kepada Orang Tua Penggugat (Misbach) beserta penyerahan fisik atas obyek sengketa pada waktu itu. Tergugat berjanji kepada orangtua Penggugat bahwa setelah harga atas tanah tersebut dibayar lunas, maka Tergugat bersedia membantu orangtua Penggugat untuk menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna membuat Akta Jual Beli tanah tersebut dan membantu kelengkapan syarat-syarat atas semua proses balik nama atau pencatatan di kantor Kelurahan Sememi (Turut Tergugat) dan selanjutnya orangtua Penggugat menunggu kabar dari Tergugat mengenai waktu dilakukannya pengurusan proses balik nama atau pencatatan pada buku register tanah di Kantor Kelurahan Sememi agar dicatatkan/dibalik nama dari semula atas nama : CHOTIB menjadi atas nama : MISBACH (orangtua Penggugat);
7. Bahwa janji Tergugat tersebut hingga saat ini tidak dipenuhi oleh Tergugat, justru Tergugat sudah tidak diketahui tempat tinggal dan keberadaannya lagi baik di dalam maupun di luar wilayah Indonesia dan orangtua Penggugat maupun Penggugat telah berusaha untuk mencari melalui warga dan masyarakat di sekitar, namun hingga orangtua Penggugat meninggal tidak diketahui lagi keberadaan Tergugat sementara fisik tanah berikut surat-surat dokumen kepemilikan atas obyek sengketa telah dikuasai sepenuhnya oleh orangtua Penggugat dan kemudian oleh orangtua Penggugat telah dibangun secara permanen dan atas penguasaan tersebut, tidak ada pihak lain yang keberatan selama ini ;
8. Bahwa mengingat surat kepemilikan atas obyek sengketa adalah masih belum berupa Sertifikat Hak Milik, akan tetapi masih hanya berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm$  128 M2 (seratus dua puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat), maka hingga orangtua Penggugat meninggal belum bisa melakukan proses peralihan hak (balik nama) menjadi atas nama orangtua Penggugat pada kantor Turut Tergugat, sementara obyek sengketa dimaksud termasuk surat-suratnya jelas-jelas selama ini telah dikuasai oleh orangtua Penggugat yaitu selama :  $\pm$  34 Tahun dan tidak ada pihak lain yang keberatan, maka Penggugat selaku ahli waris dari almarhum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Misbach (orangtua Penggugat) berkeinginan untuk tetap melakukan peralihan hak (balik nama) menjadi atas nama orangtua Penggugat (Misbach) dan oleh karenanya Turut Tergugat dalam hal ini adalah Pejabat yang berwenang untuk melakukan proses balik nama setidaknya-tidaknya melakukan pencatatan dalam daftar buku tanah di Kantor Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya guna adanya kepastian hukum atas kepemilikan obyek sengketa tersebut ;

9. Bahwa mengingat orangtua Penggugat dengan itikad baik telah memenuhi semua kewajiban yang ditentukan di dalam perjanjian Jual Beli yang sudah disepakati oleh orangtua Penggugat selaku pihak Pembeli dengan Tergugat selaku pihak Penjual, tetapi sebaliknya justru Tergugat telah Ingkar Janji dengan kemudian tidak diketahui lagi tempat tinggal atau keberadaannya dengan demikian Tergugat terbukti secara hukum telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap orangtua Penggugat dengan cara Tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu yaitu tidak melakukan perbuatan penandatanganan pada akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat peralihan hak atas tanah di Instansi Turut Tergugat. Selain itu, Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) tetap berkeinginan untuk melakukan proses balik nama atau pencatatan di kantor Kelurahan Sememi dan proses jual beli atas obyek sengketa tersebut agar tetap dilaksanakan oleh Tergugat secara keseluruhan. Dengan demikian kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut diatas adalah perbuatan Wanprestasi terhadap orangtua Penggugat ;
10. Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh Tergugat terhadap orangtua Penggugat, maka Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-haknya secara hukum sebagai pihak Pembeli yang beritikad baik karena hingga orangtua Penggugat meninggal maupun sampai saat diajukannya gugatan ini oleh Penggugat, Penggugat tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah (obyek sengketa) tersebut dan masih tercatat tertulis atas nama Tergugat (CHOTIB). Dengan demikian kiranya Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan bahwa orangtua Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPAT) apabila ternyata Tergugat selaku pihak Penjual tidak ada atau tidak hadir dihadapan PPAT sekaligus Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pihak Pembeli atas sebidang tanah yang kemudian telah berdiri rumah bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas : ± 128 M2 (seratus dua puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) ;

11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan bukti-bukti yang cukup kuat berdasarkan hukum yang tidak bisa disangkal lagi kebenarannya, maka guna kepastian hukum atas kepemilikan obyek sengketa dalam perkara ini maka sangat beralasan dan berkepentingan Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) dengan terpaksa mengajukan gugatan ini ;

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya berkenan memanggil pihak-pihak terkait untuk memutus yang amar putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan orangtua Penggugat adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik yang wajib mendapat perlindungan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Cidera Janji) ;
4. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, dengan petunjuk batas - batas :

Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah Milik Sadir/Achmad sekarang Podo

Sebelah Selatan : Dahulu berbatasan dengan Tanah Milik Jatemo sekarang Muhibbin ;

Sebelah Timur : Dahulu berbatasan dengan Tanah Milik Sugiati sekarang Rumah Kost

Sebelah Barat : Dahulu berbatasan dengan Fasilitas Jalan Kampung sekarang Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (seratus dua puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama : CHOTIB, antara orangtua Penggugat dengan Tergugat adalah Jual Beli yang sah menurut hukum;

5. Menyatakan orangtua Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (seratus dua puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama : CHOTIB ;
  6. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat sebagai Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sekaligus Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) bertindak untuk dan atas nama orangtua Penggugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (seratus dua puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) ;
  7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat selaku Pejabat yang berwenang untuk melakukan proses peralihan hak (balik nama) setidaknya-tidaknya melakukan pencatatan dalam daftar buku tanah di Kantor Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari atas nama : CHOTIB menjadi atas nama : MISBACH (orangtua Penggugat) berdasarkan Putusan Pengadilan ;
  8. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengirimkan Salinan Putusan ini yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) kepada Turut Tergugat selaku Pejabat yang berwenang pada Kantor Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya untuk dicatat dalam buku register tanah dalam rangka proses balik nama (pencatatan) atas obyek sengketa dimaksud ;
  9. Menetapkan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku ;
- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan :

- untuk Penggugat datang menghadap dipersidangan kuasanya tersebut diatas ;
- untuk Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, dan Tergugat telah dilakukan pemanggilan berdasarkan :
  - risalah panggilan tanggal 06 Oktober 2022 untuk sidang tanggal 19 Oktober 2022 ;
  - risalah panggilan tanggal 20 Oktober 2022 untuk sidang tanggal 30 Nopember 2022 ;
  - risalah panggilan tanggal 01 Desember 2022 untuk sidang tanggal 04 Januari 2023 ;
- untuk Turut Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, dan Tergugat telah dilakukan pemanggilan berdasarkan :
  - risalah panggilan tanggal 05 Oktober 2022 untuk sidang tanggal 19 Oktober 2022 ;
  - risalah panggilan tanggal 20 Oktober 2022 untuk sidang tanggal 30 Nopember 2022 ;
  - risalah panggilan tanggal 06 Desember 2022 untuk sidang tanggal 04 Januari 2023 ;

telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah. Dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat tidak ingin mempertahankan hak atau kepentingannya dalam perkara ini. Selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat dan Turut Tergugat ( secara *verstek* ) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri, akan tetapi Majelis Hakim tetap menganjurkan agar para pihak melakukan upaya damai ;

Menimbang, bahwa selanjutnya surat gugatan Penggugat dibacakan dan ternyata isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya kartu tanda penduduk NIK 3515135509760008 tanggal 03-11-2015 atas nama Siti Musyarofah, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya kartu keluarga No. 3515132501095090 tanggal 17-09-2015 atas nama Kepala Keluarga Sugiyanto, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya kutipan akte kelahiran No. 225/16/92/Dsp/Kts tanggal 29 Mei 1992 atas nama Siti Musyarofah, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya kutipan akta nikah Nomor : 344/35/IX/2022 tanggal 27 September 2022 atas nama Sugiyanto dan Siti Musyarofah, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya kutipan akta kematian Nomor 3578-KM-23062021-0037 tanggal 23 Juni 2021 atas nama Misbach, diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat keterangan Nomor : B-105/Kua.13.13.08/Pw.01/7/2022 tanggal 6 Juli 2022, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Penetapan Nomor 529/Pdt.P/2022/PA.Sda tanggal 21 Juli 2022 atas nama Siti Musyarofah Binti Misbach, diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya daftar keterangan obyek untuk ketetapan IPEDA sektor pedesaan dan sektor perkotaan Nomor 1956 persil 43 klas d IV atas nama Chotib tanggal 11 Nopember 1986, diberi tanda P-8 ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2020 obyek pajak Sememi Jaya X Gg langgar 20 atas nama Misbach, diberi tanda P-9 ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat pernyataan ikatan jual beli / pemindahan tanggal 15-09-1987 atas nama Misbach (pihak ke I) dan Chotib (pihak ke II), diberi tanda P-10 ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi dari Misbach ke Chotib tanggal 15 Sept 1987 sebesar Rp. 1.350.000,- diberi tanda P-11 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti – bukti surat, oleh Penggugat juga diajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Suprayitno dan Siyono, Dimana keduanya saksi dengan dibawah sumpah menerangkan sebagaimana pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi **Suprayitno** :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan tidak kenal Tergugat serta tahu Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi mengenal almarhum Misbach orang tua Siti Musyarofah ;



- Bahwa yang saksi tahu Chotib pernah dengar bahwa dia yang menjual tanahnya ke saudara Misbach ;
- Bahwa saksi mengenal almarhum Misbach dan Siti Musyarofah karena sebagai tetangga ;
- Bahwa saksi mengetahui Misbach sudah meninggal dunia dan satu satunya ahli waris dari almarhum Misbach adalah Siti Musyarofah selaku anak kandungnya ;
- Bahwa yang saksi tahu Misbach semasa hidupnya telah membeli sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen diatasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari Chotib pada tanggal 15 September 1987 berdasarkan cerita dari misbach dan saksi saat itu ditunjukkan surat perjanjian jual beli antara Misbach dan Chotib dibawah tangan serta kuitansi pembayaran dan Petok D atas nama Chotib ;
- Bahwa Misbach telah membeli dan membayar lunas pembayarannya sebesar Rp. 1.350.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Misbach dari Chotib adalah 128 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan meter persegi) atau dengan ukuran 8 x 16 meter ;
- Bahwa keberadaan Chotib saat ini tidak diketahui ;
- Bahwa saksi mengetahui almarhum Misbach maupun anaknya Siti Musyarofah telah berusaha mencari keberadaan Chotib selama ini tetapi tidak ketemu ;
- Bahwa surat rumah yang dibeli Misbach masih atas nama Chotib hingga saat ini ;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Misbach dari Chotib pada saat itu juga langsung dibangun oleh Misbach setelah terjadi pembelian dan atas penguasaan tersebut hingga saat ini tidak ada pihak lain yang keberatan ;

## 2. Saksi Siyono :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat serta tahu Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi mengenal almarhum Misbach orang tua Siti Musyarofah ;
- Bahwa yang saksi tahu Chotib pernah dengar bahwa dia yang menjual tanahnya ke saudara Misbach ;
- Bahwa saksi mengenal almarhum Misbach dan Siti Musyarofah karena sebagai tetangga ;
- Bahwa saksi mengetahui Misbach sudah meninggal dunia dan satu satunya ahli waris dari almarhum Misbach adalah Siti Musyarofah selaku anak kandungnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu Misbach semasa hidupnya telah membeli sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari Chotib pada tanggal 15 September 1987 berdasarkan cerita dari Misbach dan saksi saat itu ditunjukkan surat perjanjian jual beli antara Misbach dan Chotib dibawah tangan serta kuitansi pembayaran dan Petok D atas nama Chotib ;
  - Bahwa Misbach telah membeli dan membayar lunas pembayarannya sebesar Rp. 1.350.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) ;
  - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Misbach dari Chotib adalah 128 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan meter persegi) atau dengan ukuran 8 x 16 meter ;
  - Bahwa keberadaan Chotib saat ini tidak diketahui ;
  - Bahwa saksi mengetahui almarhum Misbach maupun anaknya Siti Musyarofah telah berusaha mencari keberadaan Chotib selama ini tetapi tidak ketemu ;
  - Bahwa surat rumah yang dibeli Misbach masih atas nama Chotib hingga saat ini ;
  - Bahwa tanah yang dibeli oleh Misbach dari Chotib pada saat itu juga langsung dibangun oleh Misbach setelah terjadi pembelian dan atas penguasaan tersebut hingga saat ini tidak ada pihak lain yang keberatan ;
- Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat dalam perkara ini tertanggal 25 Januari 2023 ;

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

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

## **Pertimbangan Hukum**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap dipersidangan kuasanya sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya dan Tergugat serta Turut Tergugat telah dilakukan pemanggilan dengan patut sebanyak tiga kali berturut-turut, dengan demikian Majelis Hakim menilai Tergugat tidak ingin mempertahankan hak atau kepentingannya, selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat (verstek) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa esensi dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa pihak Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari almarhum Misbach sebagaimana Penetapan Nomor : 529/Pdt.P/2022/PA. Sda tanggal 21 Juli 2022, pada tanggal 15 September 1987, orangtua Penggugat (almarhum Misbach) telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari Tergugat (Chotib) dan telah dibayarkan lunas oleh orangtua Penggugat dengan harga Rp.1.350.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli dan Kwitansi Pembayaran tertanggal 15 September 1987 yang dilakukan dibawah tangan dan Tergugat telah menyerahkan dokumen yang terkait objek sengketa berupa asli Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) kepada Orang Tua Penggugat (Misbach) beserta penyerahan fisik atas obyek sengketa, akan tetapi Tergugat hingga saat ini sudah tidak diketahui tempat tinggal dan keberadaannya lagi baik di dalam maupun di luar wilayah Indonesia, sehingga Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach tidak dapat membuat Akta Jual Beli tanah sebagai syarat-syarat atas semua proses balik nama atau pencatatan di kantor Kelurahan Sememi (Turut Tergugat) pada buku register tanah di Kantor Kelurahan Sememi agar dicatatkan/dibalik nama dari semula atas nama : CHOTIB menjadi atas nama : MISBACH (orangtua Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa pihak Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yaitu Penggugat sebagai ahli waris Alm. Misbach yang telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari Tergugat (Chotib) dan telah dibayarkan lunas oleh orangtua Penggugat dengan harga Rp. 1.350.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan setelah dilakukan jual beli tersebut Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya secara pasti, sehingga Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. Misbach tidak dapat melakukan pengurusan balik nama terhadap Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) kepada Orang Tua Penggugat (Misbach) dan mengenai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini dihubungkan dengan bukti-bukti tertulis yang telah diajukan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-7 yaitu Penetapan Ahli Waris Nomor 529/Pdt.P/2022/PA. Sby tanggal 21 Juli 2022, membuktikan bahwa benar Misbach telah meninggal dunia pada tanggal 18 Juni 2021 dan Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Misbach ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 dan P-11 yaitu Surat Perjanjian Jual Beli dan Bukti Kwitansi Pembayaran, terbukti bahwa alm. Misbach semasa hidupnya telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari Tergugat (Chotib) sebagaimana Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) dengan harga pembelian sebesar Rp.1.350.000,- (satu juta tiga lima puluh ribu rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 15 September 1987 sesuai Kuitansi Pembayaran yang diterima sendiri oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat melakukan transaksi perjanjian jual beli dengan alm. Misbach, ternyata setelah orang tua Penggugat meninggal obyek telah dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang, sedangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya hingga gugatan ini diajukan, dimana Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. Misbach sebagai pembeli yang memiliki itikad baik, tidak dapat melakukan proses peralihan Hak (Balik Nama) atas Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) pada Turut Tergugat (Kepala Kantor Kelurahan Sememi), karena proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat hanya dibawah tangan saja bukan di Notaris (Vide bukti P-10) ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-8 yaitu Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*), ternyata benar Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D terhadap obyek masih tertulis atas nama ertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pihak Penggugat yang menerangkan bahwa sdr. Misbach sudah meninggal dunia dan satu satunya ahli waris dari almarhum Misbach adalah Siti Musyarofah selaku anak kandungnya dimana semasa hidupnya telah membeli sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari Chotib pada tanggal 15 September 1987 berdasarkan cerita dari misbach dan saat itu pernah ditunjukkan surat perjanjian jual beli antara Misbach dan Chotib dibawah tangan serta kuitansi pembayaran dan Petok D atas nama Chotib ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 15 September 1987 telah melakukan kesepakatan Perjanjian Jual Beli secara dibawah tangan (Vide bukti P-10) yang mana alm. Misbach telah melaksanakan isi kesepakatan Perjanjian Jual beli tersebut dengan melakukan pembayaran kepada Tergugat atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.1.350.000,- (satu juta tiga lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 15 September 1987, yang telah diterima oleh Pihak Tergugat (Vide bukti P-11) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. Misbach telah terbukti adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya sebagaimana Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) dan Tergugat sebagai penjual tidak membantu Penggugat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli ulang di Notaris sebagaimana mestinya, sehingga Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. Misbach yaitu Pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan proses peralihan / balik nama pada Turut Tergugat (Kepala Kantor Kelurahan Sememi), dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka perbuatan Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi), sehingga dengan demikian petitum nomor 2 dan 3 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 4 yaitu Menyatakan jual beli atas sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen diatasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, dengan petunjuk batas - batas :

- Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah Milik Sadir/Achmad sekarang Podo
- Sebelah Selatan : Dahulu berbatasan dengan Tanah Milik Jatemo sekarang Muhibbin
- Sebelah Timur : Dahulu berbatasan dengan Tanah Milik Sugianti sekarang Rumah Kost



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Dahulu berbatasan dengan Fasilitas Jalan Kampung sekarang Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB, antara orangtua Penggugat dengan Tergugat adalah Jual Beli yang sah menurut hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian – uraian tersebut diatas, bahwa antara alm. Misbach dengan Tergugat telah melakukan transaksi jual beli atas Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) yang dilakukan pada tanggal 15 September 1987 dan telah dilakukan pembayaran secara tunai kepada Tergugat sebesar Rp.1.350.000,- (satu juta tiga lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 15 September 1987, yang telah diterima oleh Pihak Tergugat, walaupun jual beli tersebut hanya dilakukan dibawah tangan hal mana membuktikan adanya suatu kesepakatan bersama yang dilakukan oleh alm. alm. Misbach dengan Tergugat sehingga kedua belah pihak haruslah tunduk atas perjanjian tersebut, maka jual beli yang dilakukan dibawah tangan tersebut adalah sah dan mengikat, dengan demikian tuntutan angka 4 harus pulah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 5 yaitu Menyatakan orangtua Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen diatasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB, oleh karena petitursm angka 4 telah dikabulkan maka dengan sendirinya membuktikan bahwa orangtua Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah secara hukum atas obyek tersebut, dengan demikian petitum angka 5 turut pulah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 6, 7 dan 8 yaitu mengenai permohonan supaya Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat sebagai Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sekaligus Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) bertindak untuk dan

Halaman 15 Putusan Nomor 1071/Pdt.G/2022/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama orangtua Penggugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) serta memerintahkan kepada Turut Tergugat selaku Pejabat yang berwenang untuk melakukan proses peralihan hak (balik nama) setidaknya melakukan pencatatan dalam daftar buku tanah di Kantor Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari atas nama : **CHOTIB** menjadi atas nama : **MISBACH** (orangtua Penggugat), serta Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi, maka Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. Misbach yaitu pembeli yang beritikad baik dan sebagai pemilik sah atas obyek tersebut, memiliki hak untuk melakukan proses jual beli ulang dengan mewakili serta bertindak atas nama Tergugat yang harus dilakukan di Notaris / PPAT, serta Turut Tergugat selaku instansi negara dapat menerima dan melakukan proses balik nama yang dimohonkan oleh Penggugat, dengan demikian petitum nomor 6 dan 7 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat pada petitum angka 8 oleh karena berkaitan dengan petitum angka 7 yang telah dikabulkan, maka petitum angka 8 tersebut harus pula dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, bahwa Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, maka Tuntutan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap biaya perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berada pihak yang kalah, oleh karena itu kepadanya berdasarkan Pasal 181 HIR, pihak Tergugat harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini ;

Mengingat, ketentuan Pasal 181 HIR serta peraturan lain yang bersangkutan;

### Mengadili :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tidak hadir dipersidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara Verstek ;
3. Menyatakan orangtua Penggugat adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik yang wajib mendapat perlindungan hukum ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Cidera Janji) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, dengan petunjuk batas - batas :
  - Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah Milik Sadir/Achmad sekarang Podo
  - Sebelah Selatan : Dahulu berbatasan dengan Tanah Milik Jatemo sekarang Muhibbin
  - Sebelah Timur : Dahulu berbatasan dengan Tanah Milik Sugiaty sekarang Rumah Kost
  - Sebelah Barat : Dahulu berbatasan dengan Fasilitas Jalan Kampung sekarang Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB, antara orangtua Penggugat dengan Tergugat adalah Jual Beli yang sah menurut hukum;
6. Menyatakan orangtua Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang kemudian dibangun rumah bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB ;
7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat sebagai Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sekaligus Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Misbach (orangtua Penggugat) bertindak untuk dan atas nama orangtua Penggugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Sememi Jaya X GG Langgar 20 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D Kelurahan Sememi Nomor : 1956, Persil 43 Klas d IV seluas :  $\pm 128 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh delapan meter persegi*) tertulis atas nama : CHOTIB (Tergugat) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat selaku Pejabat yang berwenang untuk melakukan proses peralihan hak (balik nama) setidaknya melakukan pencatatan dalam daftar buku tanah di Kantor Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya dari atas nama : **CHOTIB** menjadi atas nama : **MISBACH** (orangtua Penggugat) berdasarkan Putusan Pengadilan ;
9. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengirimkan Salinan Putusan ini yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) kepada Turut Tergugat selaku Pejabat yang berwenang pada Kantor Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Kota Surabaya untuk dicatat dalam buku register tanah dalam rangka proses balik nama (pencatatan) atas obyek sengketa dimaksud ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.5.985.000,- (lima juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis tanggal 9 Maret 2023, oleh kami, **Darwanto, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **AFS Dewantoro, S.H.,M.H.** dan **Taufan Mandala, S.H.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **15 Maret 2023**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Irawan Djatmiko, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**AFS Dewantoro, S.H., M.H.**

**Darwanto, S.H., M.H.**

**Taufan Mandala, S.H., M.Hum.**

PaniteraPengganti,

**Irawan Djatmiko, S.H., M.H.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian Biaya Perkara :

▪ Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
▪ Biaya Proses (ATK).....	Rp.	85.000,-
▪ Biaya Panggilan.....	Rp.	5.050.000,-
▪ Biaya PNBP Panggilan.....	Rp.	30.000,-
▪ Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	750.000,-
▪ Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	10.000,-
▪ Materai.....	Rp.	10.000,-
▪ Redaksi.....	Rp.	10.000,-

## **Jumlah**

**Rp. 5.985.000,-**

**(lima juta sembilan ratus delapan puluh 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 keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)