



**PUTUSAN**

**Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MUNIRA AL HABSYI**, beralamat di Jalan Dr. Wahidin No. 74 Rembiga Barat, RT. 005, RW. 232, Desa Rembiga, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Devi Imam Suhemi, S.H., dan kawan, advokat pada kantor R.B LAW FIRM, beralamat di Perum Brimob Podo Asih Regency Blok AC No.02, Beji, Kabupaten Pasuruan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tanggal 6 Juli 2023, No.Urut 335, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

**SODIKIN**, bertempat tinggal dahulu beralamat di Perum Rakyat 23, RT.03, RW.03, Kelurahan Pogar, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

dan

**KEPALA BADAN PERTAHANAN KABUPATEN PASURUAN**, beralamat di Jalan Pahlawan No. 26, Pekuncen, Kecamatan Panggungrejo, Kota Pasuruan, Provinsi Jawa Timur, yang diwakili Sulam Samsul, A.Ptnh, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ganggawati Wismantari, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juli 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tanggal 16 Agustus 2023, No.Urut 403, yang selanjutnya disebut sebagai 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 dengan surat gugatan tanggal 22 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Juli 2023 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sebelumnya hidup bertetangga di Perum Kelirejo Blok J Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan
2. Bahwa kemudian Tergugat Menjual sebidang tanah dan bangunannya yang terletak di Bangil, Kabupaten Pasuruan sebagaimana batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Rumah Munira  
Sebelah Selatan : Jalan  
Sebelah Barat : Rumah Pak Sarip  
Sebelah Timur : Jalan
3. Bahwa Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tersebut diatas pada Tahun 1992 yang dilakukan dibawah tangan tanpa adanya akta autentik namun telah ada penyerahan atas Tanah dan Bangunan serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 84 tertulis atas nama Sodikin dimana sudah ada penguasaan selama ini kurang lebih ± 31 tahun
4. Bahwa setelah Proses Jual Beli atas sebidang tanah Aquo di atas, objek rumah tersebut diserahkan dan langsung ditempati, serta telah beberapa kali direnovasi oleh Penggugat
5. Bahwa dengan berjalannya waktu hingga saat ini, dengan segala upaya yang dilakukan Penggugat guna menemukan keberadaannya ataupun ahli warisnya namun tidak diketemukan atau pada intinya Tergugat tidak diketahui keberadaannya dimana, padahal Penggugat membutuhkan kehadiran Penggugat guna proses Balik Nama atas sebidang tanah dan bangunannya yang terletak di kediaman Penggugat yaitu di alamat Blok J-4 Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan.
6. Bahwa sebagaimana disebutkan diatas, pada proses Pencarian Tergugat dan proses Balik Nama atas nama Tanah dan Bangunan serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 84 tertulis atas nama Sodikin hilang dari penguasaan Penggugat dan tidak diketahui keberadaannya dimana
7. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 467 KUH Perdata disebutkan yang pada intinya yang dimaksud terkait hilangnya seseorang atau keadaan tidak hadir "jika terjadi, seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya, dengan tidak memberi kuasa kepada seorang wakil, guna mewakili dirinya dan mengurus harta kekayaannya, pun ia tidak mengatur urusan-urusan dan kepentingannya itu, dan

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



jika 5 tahun telah lewat setelah keberangkatannya dari tempat tinggal itu dan ....  
Seterusnya.

8. Bahwa apabila merujuk pada pasal tersebut Tergugat dapat dikategorikan sebagai seseorang yang dalam keadaan tidak hadir;

9. Bahwa dengan tidak diketahui keberadaan Tergugat atau tidak hadir secara Hukum guna kepentingan Balik Nama atas Tanah sebagaimana dijelaskan diatas, telah jelas dan nyata Tergugat melakukan Wanprestasi ( cidera / ingkar janji ) atas kewajiban, sehingga atas Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat berupa tidak dapat dibaliknamanya Tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat.

10. Bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat adalah merupakan kesepakatan Para Pihak ( Penggugat dan Tergugat ) sesuai dengan azas kebebasan berkontrak dan telah sah secara hukum berdasarkan :

a. Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

b. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perihal syarat sahnya suatu perjanjian :

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu hal tertentu / objek
- Suatu sebab yang halal ( hal yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang – undangan );

11. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti serta Saksi-saksi, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi, maupun verzet ( iut voerbar bij – voorraad )

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil cq Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan memeriksa dan memutuskan, sebagai berikut :

#### PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat telah tidak diketahui keberadaannya dimana atau secara Hukum disebut dalam keadaan tidak hadir
3. Menyatakan Sah berdasarkan Hukum terkait Jual-Beli yang atas sebidang tanah dan bangunan yang terjadi pada Tahun 1992 dan terletak di alamat Blok J-4 Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan sebagaimana batas-batas sebagai berikut :

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Rumah Munira (Penggugat)  
Sebelah Selatan : Jalan  
Sebelah Barat : Rumah Pak Sarip  
Sebelah Timur : Jalan

4. Menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi ( Cidera / ingkar janji ) untuk melaksanakan kewajibannya dalam Proses Balik Nama Sertifikat Tanah dan Bangunan yang terletak di alamat Blok J-4 Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan sebagaimana batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Minura (Penggugat)  
Sebelah Selatan : Jalan  
Sebelah Barat : Rumah Pak Sarip  
Sebelah Timur : Jalan

5. Menyatakan dan Menetapkan agar Penggugat karena Tergugat telah Wanprestasi dan dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya dimana atau secara hukum disebut dalam keadaan tidak hadir sehingga Penggugat dapat melakukan kepengurusan surat-surat yang berkaitan dengan kepengurusan surat-surat dan/atau berkas-berkas yang dibutuhkan pada Proses Balik Nama pada Badan Pertahanan Kabupaten Pasuruan sehingga menjadi atas nama Penggugat atas sehingga menjadi atas nama Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di yang terletak di alamat Blok J-4 Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, ATAU pernah diketahui berdasarkan Sertifikat Hak Guna Banguna Nomor 84 atas nama SODIKIN sebagaimana batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Munira (Penggugat)  
Sebelah Selatan : Jalan  
Sebelah Barat : Rumah Pak Sarip  
Sebelah Timur : Jalan

6. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan Peraturan yang berlaku;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum perlawanan Banding, Kasasi, Verzet (uitvoerbaar bij voorraad)

SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang tanggal 6 Juli 2023, relas panggilan sidang tanggal 24 Agustus 2023, relas panggilan

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang tanggal 13 September 2023, kemudian Relas Panggilan Umum tanggal 20 September 2023, Relas Panggilan Umum tanggal 24 Oktober 2023 dan tidak juga menyuruh orang selaku kuasanya untuk menghadap ke depan persidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abang Marthen Bunga, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangil, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;

2. Eksepsi *Error in Persona* :

**2.1** Bahwa Penggugat keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, karena Turut Tergugat adalah pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum para pihak yang bersengketa dan tidak mempunyai kapasitas dalam perkara *a quo* (*in casu* gugatan wanprestasi);

**2.2** Bahwa tugas dan kewenangan Turut Tergugat melaksanakan pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 21 ayat (1), Pasal II Bagian Kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, oleh karenanya perbuatan Turut Tergugat dalam penerbitan sertifikat, pencatatan pendaftaran peralihan/pembebanan hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi/tata usaha negara yang pendaftarannya didasarkan pada permohonan pihak-pihak yang berkepentingan bukan berdasarkan perjanjian yang bersifat keperdataan;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



2.3 Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 35 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen (*in casu* yang dijadikan dasar pendaftaran tanah) dibawa oleh kantor pertanahan yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada majelis hakim dan para pihak yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan di atas, Turut Tergugat dapat dijadikan sebagai **SAKSI DATA** dalam suatu perkara, tidak perlu diikutsertakan sebagai pihak Tergugat kecuali terdapat alasan yang berdasar hukum;

2.4 Demikian pula jika ternyata terdapat suatu bidang tanah yang sudah terdaftar menjadi objek sengketa di pengadilan, maka sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat, peralihan hak, pembebanan hak, pembatalan hak dapat diajukan permohonannya oleh pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat meskipun Kantor Pertanahan ditarik/diikutsertakan sebagai pihak Tergugat dalam suatu perkara di lembaga peradilan;

2.5 Bahwa dari uraian di atas, Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang cukup dan alasan yang berdasar hukum untuk menarik Turut Tergugat dalam perkara ini, oleh karenanya mohon majelis hakim yang memeriksa untuk mengeluarkan Turut Tergugat dalam perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA

3. Bahwa mengenai apa yang tertuang dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, oleh karenanya dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara;

4. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;

5. Bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan pencatatan pendaftaran, penerbitan, dan peralihan sertipikat hak atas tanah objek sengketa perkara ini dilaksanakan sesuai dengan prosedur, oleh karena

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan pada alas hak yang sah menurut hukum dan sudah memenuhi persyaratan untuk didaftarkan hak atas tanahnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu ketentuan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 21 ayat (1), Pasal II Bagian Kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

6. Bahwa sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2471/K/Sip/1981 bahwa hak dari Pihak Penggugat menentukan siapa-siapa yang digugat namun tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain, pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, dalam gugatan ini ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah tidak tepat, tidak berdasar dan gugatan *error in persona* dengan dasar/alasan sebagai berikut :

**6.1** Bahwa Turut Tergugat bukanlah pihak yang bersengketa dengan para pihak dalam perkara ini, oleh karenanya haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

**6.2** Jika dicermati dalil gugatan Penggugat maka tidak terdapat satu dalil posita dan petitum yang menguraikan perbuatan wanprestasi yang dilakukan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat sehingga perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

**6.3** Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang cukup dan alasan yang berdasar hukum untuk menarik Turut Tergugat dalam perkara ini, oleh karenanya mohon majelis hakim yang memeriksa untuk mengeluarkan Turut Tergugat dalam perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan segala hal yang telah Turut Tergugat kemukakan dari Eksepsi dan Jawaban pokok perkara tersebut di atas, maka sudah sepantasnya jika gugatan penggugat harus di tolak karena tidak berdasar menurut hukum, oleh karena itu Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor : 44/Pdt.G/2023/PN.Bil berkenan Menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy kwitansi pembelian rumah No.001 tanggal 9-01-1992 antara Ibu Munira Al Habsyi dengan Sodikin, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3514144609700004 atas nama Munira Al Habsyi, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1238, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan Nomor : SKTLK/216/III/2024/SPKT/POLRES PASURUAN/POLDA JAWA TIMUR, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah terletak di Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, atas nama pemegang Hak Sodikin, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Wajib pajak Samak alamat Perum Kalirejo Permai J/4 RT.000 RW.00 Kalirejo Kab. Pasuruan, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Tanda Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Nomor Objek Pajak 35.14.150.014.013-0112.0 tanggal jatuh tempo 31 Oktober 2024 atas nama wajib Pajak Sama, diberi tanda bukti P-7;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, kecuali bukti bertanda P-2 merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.84 dan Surat Ukur No.2212 Desa Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan atas nama Sodikin, diberi tanda bukti TT-1;

Menimbang bahwa bukti surat bertanda TT-1 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya foto copy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Chudaifah, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Sodikin, karena bertetangga dengan Tergugat di Pogar;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat Sodikin memiliki rumah di kalirejo yang kemudian telah di jual kepada Ibu Munira Al Habsyi (Penggugat);
- Bahwa saksi tahu waktu jual beli rumah dan Saksi hadir saat jual beli rumah;
- Bahwa saat proses jual beli rumah tersebut, Tergugat Sodikin hadir;
- Bahwa jual beli rumah antara Pak Sodikin (Tergugat) dengan Bu Munira Al Habsyi (Penggugat) tidak melibatkan Notaris/PPAT;
- Bahwa rumah tersebut sekarang kosong tidak ada yang nempati tapi dulu pernah ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Rumah yang menjadi obyek sengketa ada di kalirejo;
- Bahwa saksi mengetahui Sertifikat rumah yang menjadi sengketa atas nama pak Sodikin (Tergugat) dan diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa Kapasitas saksi hadir pada saat proses jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai saksi yang menyaksikan jual beli;
- Bahwa dalam jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat hanya ada kwitansi bermaterai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga rumah Tergugat yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Tergugat di jual karena Tergugat pernah cerita ke saksi kalau rumah milik Tergugat yang ada di kalirejo dijual kepada Penggugat;

2. Daikah, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena berteman dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat sekarang tinggal di Lombok;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah Penggugat ada 2 (dua);

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah cerita ke saksi kalau surat rumahnya hilang mau dibalik nama tidak bias;
- Bahwa setelah Penggugat cerita kepada saksi bahwa surat rumahnya hilang dan mau balik nama tidak bias, kemudian saksi menyarankan kepada Penggugat agar mencari pengacara;
- Bahwa saksi tidak ada pada waktu proses jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat;

3. Khoirul Anang, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat karena dulu pernah bertetangga dengan Penggugat waktu saksi kontrak rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas Obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai sertifikat Obyek Sengketa;
- Bahwa saksi dahulu mengontrak rumah di Blok C No.2 milik Penggugat;
- Bahwa saksi kontrak rumah Penggugat selama 2 (dua) tahun dari tahun 2015 s/d 2017
- Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) rumah dan saksi kontrak rumah yang ditengah;
- Bahwa pada waktu saksi kontrak rumah Penggugat, rumah yang satunya lagi (disebelah) ditempati oleh Penggugat kemudian ditempati oleh keponakannya;
- Bahwa Ukuran rumah yang saksi kontrak 6 X 4 meter;
- Bahwa batas rumah yang saksi kontrak :
  - Utara : dengan tembok rumah;
  - Selatan : dengan rumah Pak Abu;
  - Barat : dengan Jalan paving;
  - Timur : dengan jalan paving;
- Bahwa Saksi bayar kontrak rumah kepada Penggugat
- Bahwa yang saksi kontrak rumah di Blok J2;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat di Blok J1;
- Bahwa rumah di Blok J3 adalah punya pak Abu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik asal dari rumah di Blok J1;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Mei 2024 sebagaimana dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

➤ Eksepsi *Error in Persona* :

Bahwa Penggugat keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, karena Turut Tergugat adalah pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum para pihak yang bersengketa dan tidak mempunyai kapasitas dalam perkara *a quo* (*in casu* gugatan wanprestasi);

Bahwa tugas dan kewenangan Turut Tergugat melaksanakan pendaftaran tanah dengan obyek pendaftaran tanah meliputi hak tanggungan, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 9 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya perbuatan Turut Tergugat dalam penerbitan sertipikat, pencatatan pendaftaran peralihan/pembebanan hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi/tata usaha negara yang pendaftarannya didasarkan pada permohonan pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga Turut Tergugat dapat dijadikan sebagai **SAKSI DATA** dalam suatu perkara, tidak perlu diikutsertakan sebagai pihak Tergugat kecuali terdapat alasan yang berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam rumusan Kamar Perdata menyebutkan kriteria Badan Pertanahan Nasional dapat ditarik sebagai pihak antara lain :

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Jika ada Petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau;
2. Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Petitum angka 3 dan 4, dimana pada pokoknya meminta Majelis Hakim menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang terjadi pada Tahun 1992 dan terletak di alamat Blok J-4 Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan sebagaimana batas-batas :

Sebelah Utara	: Rumah Munira (Penggugat)
Sebelah Selatan	: Jalan
Sebelah Barat	: Rumah Pak Sarip
Sebelah Timur	: Jalan

Serta Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam proses balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan yang diperjual belikan tersebut, serta dihubungkan dengan Petitum angka 5, dimana pada pokoknya petitum tersebut meminta Turut Tergugat tunduk pada Putusan Perkara ini, setelah Majelis cermati, tentunya apabila poin-poin di atas dikabulkan maka ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan BPN, yakni berupa melaksanakan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84 dimana SHGB tersebut merupakan Produk yang diterbitkan oleh BPN, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa BPN dalam hal ini Turut Tergugat nantinya diminta untuk melakukan perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, sehingga sudah tepat Penggugat mendudukkan BPN sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka sudah sepatutnya eksepsi Turut Tergugat mengenai *Error in Persona* untuk ditolak;

Menimbang, bahwa setelah membaca keseluruhan uraian eksepsi Turut Tergugat dalam jawabannya Majelis menilai Turut Tergugat tidak ada menyampaikan eksepsi apa yang menyebabkan formalitas gugatan Penggugat tidak terpenuhi, namun Turut Tergugat hanya menguraikan aturan-aturan yang mengatur balik nama, sehingga terhadap eksepsi Turut Tergugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84, berupa sebidang tanah dan bangunan yang terjadi pada Tahun 1992 dan terletak di alamat Blok J-4 Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan sebagaimana batas-batas : sebelah Utara dengan Rumah Munira (Penggugat), sebelah Selatan dengan Jalan, sebelah Barat dengan Rumah Pak Sarip, sebelah Timur dengan Jalan yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan ataupun menyuruh seseorang untuk mewakilinya selaku kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum, sehingga Tergugat dianggap tidak mempertahankan haknya dalam perkara ini, dan yang hadir hanyalah turut tergugat, yang mana dalam jawabannya Turut tergugat tidak melakukan sangkalan atas dalil-dalil dari Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun yang hadir hanya turut tergugat, setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah benar telah terjadi perbuatan hukum berupa jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terjadi pada Tahun 1992 dan terletak di alamat Perum Kalirejo Blok J Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84 antara Penggugat dengan Tergugat ?
2. Apakah benar Tergugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di alamat Perum Kalirejo Blok J Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah benar telah terjadi perbuatan hukum berupa jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terjadi pada Tahun 1992 dan terletak di alamat Perum Kalirejo Blok J Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84 antara Penggugat dengan Tergugat, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang larang

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang bahwa menurut Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat.

Menimbang, bahwa Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi :

1. Asas Tunai

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

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan saksi, hal tersebut mempunyai fungsi sebagai Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang dan saksi merupakan perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas;

Menimbang, bahwa menurut Boedi Harsono, dalam Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 55, menyatakan Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan persesuaian alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa kwitansi pembelian rumah di Perumahan Kalirejo bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 84 antara Munirah dengan Sodikin, yang dihubungkan dengan keterangan saksi Chudaifah diketahui tanah dan rumah Perumahan Kalirejo bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 84 atas nama Sodikin pada tahun 2012 telah di jual Sodikin kepada Munirah seharga Rp62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) yang telah dibayar secara tunai, namun penjualan tersebut tidak dilakukan melalui PPAT, akan tetapi penjualan tersebut disaksikan oleh 2 orang saksi yang tertera di dalam kwitansi dengan nama saksi yakni Abu Bakar Taufik dan Chotimah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa tanah dan rumah yang di perjual belikan antara Sodikin dengan Munirah telah diserahkan dan dikuasai oleh Munirah, dimana dari hasil pemeriksaan setempat didapati rumah yang di beli Munirah dari Sodikin telah dijadikan satu dengan rumah milik Munirah sendiri ( 2 bangunan rumah dinding pemisah telah dihilangkan ) sampai sekarang, dan hal tersebut telah dibenarkan oleh Ketua RT setempat;

Menimbang, bahwa dengan demikian memang benar telah terjadi perbuatan hukum berupa jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terjadi pada Tahun 1992 dan terletak di alamat Perum Kalirejo Blok J, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84 antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai jual beli tanah dan rumah yang dilakukan oleh Sodikin dan Munirah, dilakukan secara Tunai dan seketika dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta telah ada penyerahan obyek jual beli, sehingga dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Sodikin dan Munirah telah memenuhi syarat dalam pengertian jual beli secara adat yakni Kontan/Tunai, dan terang karena disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi sebagai publikasi terjadinya jual beli tersebut; maka berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan jual beli antara Sodikin dengan Munirah adalah sah menurut hukum ;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka terhadap petitum penggugat angka 3 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di alamat Perum Kalirejo Blok J, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 dan P-5 dihubungkan dengan bukti TT-1 serta keterangan saksi-saksi, diketahui obyek jual beli antara Sodikin dengan Munirah yang terletak di Perum Kalirejo Blok J, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84 ternyata sampai dengan saat ini masih tercatat sebagai pemegang hak atas nama Sodikin dan tidak ada proses balik nama kepada siapapun, padahal telah nyata terjadi jual beli yang dilakukan oleh Sodikin dengan Munirah, sedangkan sampai dengan saat ini Sodikin sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, sehingga dengan demikian Tergugat telah dapat dibuktikan melakukan wanprestasi yakni berkenaan dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di alamat Perum Kalirejo Blok J, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84;

Menimbang, bahwa dengan demikian berkenaan dengan petitum penggugat angka 4 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum penggugat angka 5 oleh karena hal tersebut berkaitan dengan petitum angka 3 dan angka 4 yang telah dikabulkan akan tetapi menyangkut kewenangan dari Turut Tergugat, maka Majelis menilai oleh karena Turut Tergugat hanya sebagai pihak yang tunduk dalam melaksanakan putusan sebagaimana SEMA 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam rumusan Kamar Perdata angka 1 yang menyebutkan Jika ada Petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, namun oleh karena petitum redaksi yang dibuat pada petitum tersebut dapat menimbulkan salah penafsira, maka sudah sepatutnya petitum angka 5 tersebut untuk dikabulkan dengan memperbaiki redaksinya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang meminta agar dinyatakan Tergugat telah tidak diketahui keberadaannya dimana atau secara hukum disebut dalam keadaan tidak hadir;

Menimbang, bahwa untuk dinyatakan dalam sebuah gugatan pihak tergugat secara hukum disebut dalam keadaan tidak hadir adalah berkaitan dengan

*Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjatuhan putusan tanpa kehadiran pihak tergugat atau dengan kata lain putusan yang dijatuhkan dengan *Verstek*, dimana keseluruhan pihak Tergugat tidak pernah hadir ataupun datang dalam proses persidangan, dan dalam perkara a quo diketahui pihak Tergugat memang tidak pernah hadir sama sekali akan tetapi untuk pihak Turut Tergugat datang menghadiri persidangan, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan tentunya tidak dapat dijatuhkan secara *Verstek* atau tanpa kehadiran, maka dengan demikian petitum angka 2 dari Penggugat sudah sepatutnya di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena atas permintaan Penggugat pada petitum angka 6 yang membebankan biaya perkara kepada Penggugat, maka terhadap biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan seluruhnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka terhadap gugatan penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam HIR, Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli berupa jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terjadi pada Tahun 1992 dan terletak di alamat Perum Kalirejo Blok J, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, bersertifikat Hak Guna Bangunan No.84 antara Penggugat (Munira Al Habsyi) dengan Tergugat (Sodikin), dengan batas sebelah Utara adalah rumah Munira Al Habsyi, batas sebelah Selatan adalah Jalan, batas sebelah Barat adalah rumah Pak Sarip, dan batas sebelah Timur adalah jalan;
3. Menyatakan Tergugat telah Ingkar Janji/Wanprestasi;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk menerima dan menjalankan proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di alamat Perum Kalirejo Blok J, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.84 atas nama Sodikin, menjadi atas nama Penggugat (Munira Al Habsyi);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara sejumlah Rp1.296.600,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu enam ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil, pada hari Jumat tanggal 5 Juli 2024, oleh kami, Eva Meita Theodora Pasaribu, S.H., sebagai Hakim Ketua, Edi Rosadi, S.H., M.H., dan Agustinus Sayur Matua Purba, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara e – litigasi (elektronik) pada hari Senin, tanggal 15 Juli 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Rudiyanto, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Edi Rosadi, S.H., M.H.,

Eva Meita Theodora Pasaribu, S.H.,

Agustinus Sayur Matua Purba, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

Rudiyanto, S.H.

## Perincian biaya :

- |                |                 |
|----------------|-----------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,00   |
| 2. Pemberkasan | Rp. 75.000,00   |
| 3. Penggandaan | Rp. 5.600,00    |
| 4. Panggilan   | Rp. 60.000,00   |
| 5. Biaya PS    | Rp.1.006.000,00 |
| 6. PNBP        | Rp. 50.000,00   |
| 7. Sumpah      | Rp. 50.000,00   |
| 8. Meterai     | Rp. 10.000,00   |

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Redaksi Rp. 10.000,00

Jumlah Rp 1.296.600,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh enam  
ribu enam ratus rupiah)