



PUTUSAN
Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sigit Santoso, Tempat, Tanggal Lahir Tuban, 29 Mei 1978, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Rumah Dusun Kopen Rt 021 Rw 007, Kelurahan Penambangan, Kecamatan Semanding, Kabupaten Tuban, Provinsi Jawa Timur, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia (TNI), Warga Negara Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Budiansyah, SH.,MH., Advokat yang beralamat di Griya Citra Asri Rm 26/18 Rt. 006 Rw. 007 Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan dengan alamat elektronik: wahyubudiansyah3@gmail.com yang terdaftar pada e-court Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 April 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Anhar Rahman, Tempat, Tanggal Lahir Bantaeng, 15 November 1985, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Rumah Dahulu di Perum Griya Suci Permai Blok G-4/20 Rt. 005 Rw. 008 Desa Suci, Kelurahan Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, Yang saat ini Tidak diketahui alamatnya secara pasti Baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar negeri, Agama Islam, Status Perkawinan Belum Kawin, Pekerjaan Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, sebagai **Tergugat**;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik, yang beralamat di Jl. DR. Wahidin Sudiro Husodo No.234, Kembangan, Dahanrejo, Kec. Kebomas, Kabupaten

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gresik, Jawa Timur 61124, Kembangan, Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Virda Rukmana, SH., dkk, Para Pegawai di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik yang beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 234 Kembangan Gresik dan dengan alamat elektronik: skpgresik17@gmail.com yang terdaftar pada e-court Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Mei 2024 sebagai **Turut Tergugat**;

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 27 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 8 Mei 2024 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 72 M2 (Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) Dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Perum.Griya Suci Permai Blok G-4
 - b. Sebelah timur berbatasan dengan Tanah milik Agustinus
 - c. Sebelah barat berbatasan dengan Tanah milik Pinondang
 - d. Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa Suci
2. Bahwa pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK), Telah meninggal dunia Pada tanggal 01 Maret 2011 Di RS.RUMKITAL Kota Surabaya berdasarkan Akta Kematian Nomor : 3525-KM-28082023-0016 Yang dikeluarkan di dinas pejabat pencatatan sipil kabupaten gresik Tertanggal 28 Agustus 2023,yang

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk

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)



selanjutnya dijual oleh ahli Waris Satu-satunya yaitu Saudara ANHAR RAHMAN atau" TERGUGAT" Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Tertanggal 07 Juli 2011 Dengan Nomor : 594/55/437.103/2011 Yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Suci dan diketahui oleh Camat Manyar Kabupaten Gresik kepada PENGGUGAT, maka rumah tersebut telah dikuasai oleh penggugat"

3. Bahwa dalam Surat jual beli Tertanggal 14 Juli 2011 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut terlampirkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK), Dengan Surat Keterangan Jual Beli antara PENGGUGAT sebagai Pembeli dan TERGUGAT sebagai Penjual Tanggal 14 Juli 2011, serta kwitansi pembelian Tanggal 30 Desember 2011 Seharga Rp. Rp.40.000.000,00 Terbilang (Empat Puluh Juta Rupiah) Yang mana disepakati dilakukan pembayaran secara Termin sebagai berikut :

- a. Rp.25.000.000,00 Terbilang (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) **"Sebagai Down Payment (DP) Pada tanggal 14 Juli 2011 saat penandatanganan Surat Perjanjian jual beli Penggugat dengan Tergugat"**
- a. Rp.15.000.000,00 Terbilang (Lima Belas Juta Rupiah) **"Sebagai Pelunasan Tanggal 30 Desember 2011 yang secara keseluruhan dituangkan dalam Kwitansi Pembayaran jual beli di ikuti dengan Penyerahan Aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan (Tanggal/Bulan/Tahun) surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK)"**

4. Bahwa dalam Transaksi Jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tidak dilakukan dihadapan Notaris, Akan tetapi dilakukan dibawah tangan dengan dibuatnya **"Surat Perjanjian Juali Beli Tertanggal 14 Juli 2011"** dan Kwitansi Tanggal 30 Desember 2011 Seharga Rp.40.000.000,00 Terbilang (Empat Puluh Juta Rupiah), Dengan Penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) dari TERGUGAT;
5. Bahwa karena ketidaktahuan dan atau/Kelalaian PENGGUGAT dalam hal jual beli tanah yang sudah ada Sertipikatnya tidak melalui Notaris, Hanya dilakukan berdasarkan Kesepakatan yang dituangkan dalam surat jual



belinya dengan Penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 yang menjadi obyek jual beli tersebut;

6. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 yang dimaksud dalam Gugatan Pengesahan Jual Beli ini, PENGUGAT bermaksud untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Tanah, Akan tetapi untuk dilakukan Permohonan Balik Nama, Mewajibkan adanya pengalihan Hak atas tanah tersebut dihadapan Notaris atau adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris sebagaimana Produknya;
7. Bahwa untuk kepentingan hukum Proses balik nama Hak milik tersebut, PENGUGAT telah berusaha mencari keberadaan TERGUGAT agar dapat melakukan Pembuatan dan Pengesahan Akta Jual Beli dihadapan Notaris & PPAT sebelumnya untuk kepentingan Proses balik nama Sertipikat tersebut, Akan Tetapi TERGUGAT tidak ditemukan keberadaanya, hingga sampai sekarang tidak tahu keberadaan alamatnya secara pasti;
8. Bahwa yang menjadi Obyek jual beli sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Fisiknya dikuasai oleh PENGUGAT, Serta dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) Aslinya dalam Penguasaan PENGUGAT, Beserta dengan Surat Perjanjian Jual Beli Aslinya Pada Tanggal 14 Juli 2011 dan Kwitansi Pelunasan Aslinya Tertanggal 30 Desember 2011 ;
9. Bahwa mengingat keberadaan dari pada TERGUGAT tidak diketahui berdasarkan Surat Keterangan No :470/624/437.103.02/2024 Yang dikeluarkan oleh Kelurahan/Desa Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik Tertanggal 18 April 2024, Maka untuk kepentingan hukum PENGUGAT akan melakukan Balik Nama Pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) tersebut, Maka diperlukan suatu pengesahan jual beli, untuk itu dalam pengesahan jual beli tersebut harus dengan penetapan pengadilan, ***"Selanjutnya mengingat lembaga yang berwenang dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 tersebut adalah kewenangan dari TURUT TERGUGAT"*** , Maka patut dan beralasan jika berkewajiban untuk melakukan proses balik nama atas Hak Milik Tanah tersebut menjadi kewenangan dari TURUT TERGUGAT dalam Gugatan Pengesahan Jual Beli yang diajukan oleh PENGUGAT;



10. Bahwa untuk Kepastian hukum dalam kepemilikan Tanah tersebut maka PENGUGAT mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli Ke Pengadilan Negeri Kelas I A Gresik Agar kiranya diputuskan dalam **perkara A-quo**, Terhadap TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT Agar dapat di proses balik nama sertifikat tersebut kenama PENGUGAT;
11. **Berdasarkan Pasal 1457 KUH.Perdata Menyatakan “Jual beli adalah suatu perjanjian,dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. ”** Maka dalam hal ini PENGUGAT sebagai Pembeli dan TERGUGAT sebagai Penjual telah bersepakat Melakukan Jual beli Pada sebidang tanah seluas kurang lebih 72 M2 (Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) yang disepakati bersama berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 14 Juli 2011 Pada Obyek A-quo Sebesar Rp.40.000.000,00 Terbilang (Empat puluh Juta Rupiah) dan dibuktikan dengan Kwitansi Pelunasan Pembayaran Tertanggal 30 Desember 2011 Yang dibuat oleh TERGUGAT sebagai Bukti pembayaran yang sah menurut hukum kepada PENGUGAT yang selanjutnya dilakukan juga Penyerahan atas Penguasaan fisik dan dokumen asli Surat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK).
12. **Berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) KUH.Perdata (Burgerlijk Wetboek) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”** Maka dalam hal ini Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh PENGUGAT sebagai Pembeli dan TERGUGAT sebagai Penjual adalah Sah menurut Hukum yang selanjutnya disepakati dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 14 Juli 2011 dengan dilakukan Dibawah Tangan,Disepakati secara bersama atas Jual beli pada Obyek **A-quo** Sebesar Rp.40.000.000,00 Terbilang (Empat puluh juta rupiah)
13. **Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH.Perdata (Burgerlijk Wetboek) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku**



sebagai undang-undang bagi yang membuatnya".Maka dalam hal ini Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 14 Juli 2011 Secara Sah berlaku sebagai Undang-Undang Yang disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT Sebagaimana Jual beli yang sudah dilakukan Pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) Dalam hal tersebut diserahkan Oleh TERGUGAT Kepada PENGGUGAT sebagai Pembeli Pada Obyek diatas tersebut;

14. ***Berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Yang Menyatakan " Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya***".Maka dalam hal ini Jual Beli yang telah dilakukan PENGGUGAT dan TERGUGAT melalui Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 14 Juli 2011 Beserta dengan Tanda Bukti Pelunasan berupa Kwitansi Pembayaran Pada Tanggal 30 Desember 2011 secara keseluruhannya Sebesar Rp.40.000.000,00 Terbilang (Empat puluh juta rupiah), dan Bukti Kepemilikan Pada sebidang tanah seluas kurang lebih 72 M2 (Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) Memohon kiranya agar dapat diproses Balik Nama Sertipikat Tersebut kepada PENGGUGAT yang sebelumnya telah secara jelas dan nyata-nyata dijual oleh Ahli warisnya Bernama ANHAR RAHMAN atau TERGUGAT Dapat didaftarkan dan diterima Peralihan Haknya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gresik
15. ***Bahwa Mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251/K/Sip/1958 Tanggal 26 Desember 1958 Menyatakan Bahwa pembeli yang bertindak dengan Iktikad baik harus dilindungi dan Jual Beli yang***



bersangkutan haruslah dianggap sah, **Demikian menurut surat edaran Mahkamah Agung No.07/2012 didalam butir ke-IX dirumuskan Bahwa :**

- a. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (Obyek jual beli tanah)
- b. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak

Berdasarkan alasan maupun dalil-dalil diatas, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, Selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Jual Beli Sebidang Tanah Tanggal 14 Juli 2011** Antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah Sah Menurut Hukum;
3. Menetapkan **Kwitansi pembayaran atas transaksi jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT Terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 72 M2 (Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) Sebesar Rp.40.000.000,00 Terbilang (Empat puluh juta rupiah) adalah sah menurut Hukum**
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah Pemilik Sah **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) dan beserta Bangunan diatasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, Berdasarkan Kwitansi Tanggal 30 Desember 2011 dan Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 14 Juli 2011;**
5. Menyatakan PENGGUGAT berhak melakukan Proses Balik Nama **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Tahun 2011** Terdaftar Atas Nama (SOEHARTATIK) beralih kepada PENGGUGAT dan atau menjadi atas nama SIGIT SANTOSO
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT (**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GRESIK**) untuk memproses balik nama Sertipikat Hak Guna



Bangunan (SHGB) No.4860 Tahun 2011 Teraftar Atas Nama (SOEHARTATIK) menjadi atas nama PENGGUGAT (**SIGIT SANTOSO**)

7. **Menetapkan secara Hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli** Terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 72 M2 (Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) ini Dapat berlaku layaknya Akta Jual Beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama Sertipikat Pada Obyek tersebut diatas
8. **Membebankan Biaya Perkara Menurut Hukum**

Subsida:

Dan apabila Majelis hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum; (*Ex-Aequo Et Bono*),

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya sedangkan untuk Tergugat tidak datang menghadap sendiri atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, selanjutnya berdasarkan relas panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 13 Mei 2024 untuk persidangan pada hari Rabu tanggal 5 Juni 2024 dan berdasarkan relas panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 13 Juni 2024 untuk persidangan pada hari Rabu tanggal 26 Juni 2024 yang telah dibacakan di muka persidangan, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, ternyata tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dan selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat hadir pada persidangan dengan agenda bukti surat;

Menimbang, bahwa atas kehadiran Turut Tergugat dipersidangan pada saat agenda pemeriksaan perkara dengan acara bukti surat, Majelis Hakim tetap menerima kehadiran Turut Tergugat dan memberikan juga kesempatan kepada Turut Tergugat untuk mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan di lapangan terhadap tanah serta bangunan yang menjadi obyek sengketa di dalam perkara ini, sebagaimana terlampir di dalam berita acara sidang;



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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA

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

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

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Kabupaten Tuban atas nama Sigit Santoso tertanggal 8-02-2024, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 14 Juli 2011 yaitu jual belai rumah RSS type 27/72 yang beralamat di Griya Suci Permai Blok G-4/20 Gresik atas nama ibunya yang bernama Soehartatik (almarhum) antara Anhar Rahman dengan Sigit Santoso dengan harga Rp40.000.000,00(empat puluh juta rupiah) dengan 2(dua) kali pembayaran yaitu pembayaran pertama sejumlah Rp25.000.000,00(dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran kedua sejumlah Rp15.000.000,00(lima belas juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran Pembelian Rumah yang dibuat oleh Sigit Santoso tertanggal 14 Juli 2011 senilai Rp25.000.000,00(dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran Pembelian Rumah yang dibuat oleh Sigit Santoso tertanggal 30 Desember 2011 senilai Rp15.000.000,00(lima belas juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 atas nama Soehartatik, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 4860 Desa Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik atas nama Soehartatik dengan luas 72 m2, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy Berita Acara Kebenaran Biodata No 470/1128/437.57/2024 Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Gresik setelah dilakukan penelitian biodata atas nama Sdr. Anhar Rahman NIK 125641511850001 adapun hasil penelitian biodata melalui sistem adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sdr. Anhar Rahman NIK 125641511850001 tidak ditemukan data dengan NIK tersebut sebagai warga Kabupaten Gresik;
2. Ditemukan data sebagai anak dari Sdri. Soehartatik (almh) No Akta Kematian 3525-KM-28082023-0016 pada alamat Perum Cartell Premium Residence B/14 Rt 001 Rw 011 Kode Pos 90235 Desa Bangkala Kecamatan Menggala Kota Makasar Provinsi Sulawesi Selatan, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Keterangan Nomor 470/624/437.103.02/2024 tertanggal 18 April 2024 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Suci yang menerangkan berdasarkan surat berita acara kebenaran biodata No 470/1128/437.57/2024 Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Gresik menerangkan dengan sebenarnya bahwa nama tersebut diatas benar-benar bukan warga Desa Suci, Kec. Manyar, Kab. Gresik dan yang bersangkutan tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor 3525-KM-28082023 tertanggal 28 Agustus 2023 atas nama Soehartatik meninggal di Gresik pada tanggal 1 Maret 2011, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Anhar Rahman tertanggal 3 November 2022, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-10 setelah Majelis Hakim teliti ternyata telah bermaterai cukup, dimana bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 dan P-10 adalah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P-9 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Soetikno**, di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi adalah Pensiunan PNS di Konatal 05 Surabaya sekarang Konatal 05 menjadi PT. PAL;
 - Bahwa Ibu Kandung Anhar Rahman (Tergugat) yang bernama Soehartatik dahulu teman satu kantor dengan Saksi sama-sama sebagai Pegawai Negeri Sipil di Konatal 05 Surabaya bersama dengan Bapak Said;
 - Bahwa Saksi juga mengenal dengan Penggugat sejak tahun 2004 dimana Penggugat adalah Anggota TNI AL;
 - Bahwa setahu Saksi selama kenal dengan Ibu Soehartatik, beliau mempunyai anak laki-laki yang bernama Anhar Rahman(Tergugat);

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk

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 Saksi disamping sebagai teman kerja di Konatal 05 Saksi juga bertetangga rumah dengan Ibu Soehartatik di Perumahan Griya Suci Permai Gresik;
- Bahwa Saksi, Bapak Said dan Ibu Soehartatik mendapatkan rumah di Perum Griya Suci Permai pemberian hibah dari Lantamal 05 Surabaya dahulu dikenal sebagai Bongkaran dari Kampung 100 dimana para pegawai yang setuju dibongkar rumah mereka untuk gerbang Lantamal 05 mendapatkan ganti rugi di Perum Griya Suci Permai secara gratis sedangkan yang tidak setuju seharusnya tidak mendapatkan penggantian rumah namun karena difasilitasi oleh Danlanal 05 Surabaya mereka yang tidak setuju akhirnya mendapatkan Perumahan di Daerah Manyar Gresik namun dengan membayar secara menyicil;
- Bahwa Saksi mulai tinggal di Perum Griya Suci Manyar Gresik pada tahun 2010 dan Saksi selisih 5(lima) rumah dengan rumah Ibu Soehartatik;
- Bahwa Saksi yang memerantarai jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat dimana jual beli rumah tersebut juga disaksikan oleh Bapak Drs. Esse Mahfud Ketua Rw Kampung 100;
- Bahwa rumah Ibu Soehartatik setelah meninggalnya beliau saat itu oleh Tergugat ditawarkan untuk dijual seharga Rp60.000.000,00(enam puluh juta rupiah) kepada Saksi namun Saksi tidak mempunyai uang lalu Saksi tawarkan ke Penggugat dan akhirnya dibeli oleh Penggugat namun Saksi tidak tahu harga jadinya berapa pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Ibu Soehartatik meninggal di rumah tersebut karena sakit kanker rahim;
- Bahwa setelah meninggal 3(tiga) bulan kemudian oleh Tergugat rumah tersebut dijual dan dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat rumah tersebut tidak ditinggali oleh Penggugat namun dikontrakkan saat itu yang mengontrak orang yang bekerja di pabrik boneka namun Saksi tidak ingat namanya selama 2(dua) tahun;
- Bahwa saat ini rumah tersebut dikontrak oleh Pak Irawan penjual kambing namun sehari-hari yang menempati isteri dan anak-anak sedangkan Pak Irawan sering di tempat kendang kambingnya di Kediri;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana sekarang Tergugat tinggal;
- Bahwa saat Saksi berteman dengan Ibu Soehartatik setahu Saksi Tergugat tidak mempunyai pekerjaan yang tetap atau kerja serabutan;
- Bahwa seingat Saksi setelah 3(tiga) bulan tinggal di Perum Griya Suci Permai Ibu Soehartatik meninggal dunia;

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapi di dalam kesimpulan;

2. **Saksi Said**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Pensiunan PNS di Konatal 05 Surabaya sekarang Konatal 05 menjadi PT. PAL;
- Bahwa Ibu Kandung Anhar Rahman (Tergugat) yang bernama Soehartatik dahulu teman satu kantor dengan Saksi sama-sama sebagai Pegawai Negeri Sipil di Konatal 05 Surabaya bersama dengan Bapak Soetikno;
- Bahwa Saksi juga mengenal dengan Penggugat sejak tahun 1975 dimana Penggugat adalah Anggota TNI AL;
- Bahwa setahu Saksi selama kenal dengan Ibu Soehartatik, beliau mempunyai anak laki-laki yang bernama Anhar Rahman(Tergugat);
- Bahwa Saksi disamping sebagai teman kerja di Konatal 05 Saksi juga bertetangga rumah dengan Ibu Soehartatik di Perumahan Griya Suci Permai Gresik;
- Bahwa Saksi, Bapak Said dan Ibu Soehartatik mendapatkan rumah di Perum Griya Suci Permai pemberian hibah dari Lantamal 05 Surabaya dahulu dikenal sebagai Bongkaran dari Kampung 100 dimana para pegawai yang setuju dibongkar rumah mereka untuk gerbang Lantamal 05 mendapatkan ganti rugi di Perum Griya Suci Permai secara gratis sedangkan yang tidak setuju seharusnya tidak mendapatkan penggantian rumah namun karena difasilitasi oleh Danlanal 05 Surabaya mereka yang tidak setuju akhirnya mendapatkan Perumahan di Daerah Manyar Gresik namun dengan membayar secara menyicil;
- Bahwa Saksi mulai tinggal di Perum Griya Suci Manyar Gresik pada tahun 2005 dan Saksi rumah belakang membelakangi dengan rumah Ibu Soehartatik;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat namun tahunnya saat ini rumah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Ibu Soehartatik meninggal di rumah tersebut karena sakit kanker rahim;
- Bahwa seingat Saksi setelah Ibu Soehartatik meninggal 3(tiga) bulan kemudian rumah tersebut dijual oleh anaknya Tergugat dan dibeli oleh Penggugat;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk

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 setelah dibeli oleh Penggugat rumah tersebut tidak ditinggali oleh Penggugat namun dikontrakan saat itu yang mengontrak orang yang bekerja di pabrik boneka namun Saksi tidak ingat namanya selama 2(dua) tahun;
- Bahwa saat ini rumah tersebut dikontrak oleh Pak Irawan penjual kambing namun sehari-hari yang menempati isteri dan anak-anak sedangkan Pak Irawan sering di tempat kendang kambingnya di Kediri;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana sekarang Tergugat tinggal;
- Bahwa saat Saksi berteman dengan Ibu Soehartatik setahu Saksi Tergugat tidak mempunyai pekerjaan yang tetap atau kerja serabutan;
- Bahwa seingat Saksi setelah 3(tiga) bulan tinggal di Perum Griya Suci Permai Ibu Soehartatik meninggal dunia;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 4860/Desa Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik atas nama Soehartatik dengan luas 72 m², diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Turut Tergugat bertanda TT-1 tersebut diatas, setelah Majelis Hakim teliti ternyata telah bermaterai cukup, dimana bukti surat bertanda TT-1 adalah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi-saksi didalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara kedua belah pihak di dalam perkara ini adalah mengenai jual beli 1(satu) bidang tanah yang diatasnya ada bangunan rumah antara Sigit Santoso (Penggugat) dengan Anhar Rahman (Tergugat) yang dilakukan pada tanggal 14 Juli 2011 yang dilakukan dibawah tangan dinyatakan sah secara hukum;

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4860 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik dengan luas $\pm 72 \text{ m}^2$ namun hingga saat ini (gugatan didaftarkan) karena ketidaktahuan dan kelalaian Penggugat jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilaporkan ke Pekabat Pembuat Akta Tanah(PPAT/Notaris) atau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik,

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

sehingga akhirnya menyulitkan Penggugat sendiri dalam hal proses balik nama sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik dikarenakan untuk melakukan proses jual beli kembali dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT/Notaris) Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa pokok dari gugatan Penggugat adalah agar jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 14 Juli 2011 yang belum dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris disahkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini timbul pertanyaan apakah secara Yuridis dapat dipertanggungjawabkan alasan pengesahan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat?;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10 dan 2(dua) orang saksi yaitu Saksi Soetikno dan Saksi Said;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis berupa surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dapat diperoleh fakta-fakta Yuridis sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat pada tanggal 14 Juli 2011 telah membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan harga Rp 40.000.000.00 (Empat puluh juta rupiah) dari Tergugat dengan pembayaran dilakukan sebanyak 2(dua) kali yaitu pembayaran pertama sejumlah Rp25.000.000,00(dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran kedua sejumlah Rp15.000.000,00(lima belas juta rupiah);
- Bahwa Penggugat telah selesai atau lunas melakukan pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan kepada Tergugat dengan bukti 2(dua) buah kwitansi yang dibuat oleh Tergugat untuk Penggugat;
- Bahwa tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut dijual oleh Tergugat di dalam Sertifikat Hak Bangunan Nomor 4860 masih atas nama Ibu Kandung Tergugat yang bernama Soehartatik;
- Bahwa Ibu Kandung Tergugat yang bernama Soehartatik sekarang telah meninggal dunia pada tanggal 1 Maret 2011, di Gresik karena sakit kanker rahim berdasarkan Kutipan Akta Kematian No 3525-Km28082023-0016, yang dibuat oleh Pejabat Pencatat Sipil Kabupaten Gresik pada tanggal 28 Agustus 2023;
- Bahwa Tergugat sampai saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat yaitu tanah dan bangunan seluas $\pm 72 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar,

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk

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)



Kabupaten Gresik dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 4860, yang batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Jalan Perum Griya Suci Permai Blok G-4
- Sebelah selatan : Jalan Desa Suci;
- Sebelah timur : Tanah Milik Agustinus
- Sebelah barat : Tanah Milik Pinondang;
- Bahwa setelah jual beli pada tanggal 14 Juli 2011, Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Soehartatik, yaitu tanah dan bangunan seluas ± 72 m² yang terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik dengan No 4860 yang batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Jalan Perum Griya Suci Permai Blok G-4
 - Sebelah selatan : Jalan Desa Suci;
 - Sebelah timur : Tanah Milik Agustinus
 - Sebelah barat : Tanah Milik Pinondang;

telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sampai dengan sekarang Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut secara penuh dan sampai sekarang Pajak Bumi dan Bangunan Penggugat yang membayarnya;

- Bahwa rumah tersebut sudah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang;
- Bahwa SPPT Pajak Bumi dan Bangunan masih atas nama pemilik rumah yang pertama Ibu Soehartatik namun oleh pihak pemerintah Desa Suci selama ini SPPT PBB nya diserahkan kepada Sigit Santoso(Penggugat) sebagai pemilik terakhir rumah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok tuntutan Penggugat yakni Apakah jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 14 Juli 2011 (vide bukti surat P-2) sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli dibawah tangan tanah dan bangunan seluas ± 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4860 atas nama pemegang hak Soehartatik dengan harga Rp40.000.000,00(empat puluh juta rupiah) pada tanggal 14 Juli 2011 dan jual beli tersebut dituangkan di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa Penggugat telah selesai atau lunas melakukan pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan kepada Tergugat dengan



bukti 2(dua) buah kwitansi yang dibuat oleh Tergugat untuk Penggugat (vide bukti P-3 dan P-4);

Menimbang, bahwa setelah jual beli dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, berdasarkan keterangan Saksi Soetikno sudah dilaporkan ke Desa Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) nya (vide bukti surat bertanda P-5) pun selalu diserahkan oleh pihak Desa Suci kepada Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut dan saat ini tanah dan bangunan rumah tersebut ada pada penguasaan Penggugat sebagai pemilik sejak tahun 2011 sampai dengan saat gugatan diajukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hukum adat yang berlaku di Indonesia jual beli dibawah tangan mensyaratkan jual beli tersebut dilakukan secara riil, terang dan tunai, sehingga diakui sebagai pembeli beritikad baik dan dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa dari kajian literatur, pengertian riil, tunai dan terang ini dapat diartikan sebagai berikut :

- Riil, berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa;
- Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih;
- Disebut terang, jika dilakukan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut (ditambah dengan saksi-saksi) sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum;

Menimbang, bahwa dari ke-3 (tiga) syarat tersebut diatas dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-2, P-3, P-4 dan P-5, Majelis Hakim berpendapat jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 14 Juli 2011 telah memenuhi ke-3 (tiga) syarat diatas, sehingga pembeli dalam hal ini Sigit Santoso diakui sebagai Pembeli beritikad baik dan jual beli dibawah tangan tersebut dapat dinyatakan sebagai jual beli yang sah menurut hukum, dengan demikian petitum angka 2 dan 3 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dikabulkan dengan demikian Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah tanah dan bangunan rumah seluas seluas ± 72 m² yang terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 4860, dengan demikian petitum angka 4 beralasan untuk dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2, 3 dan petitum angka 4 dikabulkan dengan demikian Penggugat berhak membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu tanah dan bangunan seluas $\pm 72 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4860 di Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Gresik dari atas nama Soehartatik, menjadi atas nama Penggugat, dengan demikian petitum angka 5, 6 dan 7 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan pasal-pasal dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Jual Beli Sebidang Tanah Tanggal 14 Juli 2011** Antara PENGUGAT dan TERGUGAT adalah Sah Menurut Hukum;
3. Menetapkan **Kwitansi pembayaran atas transaksi jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT** Terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 72 M2 (Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) Sebesar Rp.40.000.000,00 Terbilang (Empat puluh juta rupiah) adalah sah menurut Hukum
4. Menyatakan PENGUGAT adalah Pemilik Sah **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK)** dan beserta Bangunan di atasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, Berdasarkan Kwitansi Tanggal 30 Desember 2011 dan Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 14 Juli 2011;

5. Menyatakan **PENGGUGAT** berhak melakukan Proses Balik Nama **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Tahun 2011** Terdaftar Atas Nama (SOEHARTATIK) beralih kepada **PENGGUGAT** dan atau menjadi atas nama **SIGIT SANTOSO**
6. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT (BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GRESIK)** untuk memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Tahun 2011 Terdaftar Atas Nama (SOEHARTATIK) menjadi atas nama **PENGGUGAT (SIGIT SANTOSO)**
7. **Menetapkan secara Hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli** Terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 72 M2 (Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perum. Griya Suci Permai Blok G-4/20 RT.005 RW.008 Desa Suci Kelurahan Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4860 Penerbitan 07 Desember 2011 Berdasarkan surat ukur Tertanggal 28/07/2011 Nomor : 5118/10.02/2011 Atas nama (SOEHARTATIK) ini Dapat berlaku layaknya Akta Jual Beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama Sertipikat Pada Obyek tersebut diatas
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini sejumlah Rp1.675.000,00(satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Selasa, tanggal 3 September 2024, oleh kami, Bagus Trenggono, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Arni Mufida Thalib, S.H.,M.H. dan Anak Agung Ayu Christin Agustini, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk tanggal 8 Mei 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 5 September 2024, diucapkan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Gresik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

Anggota tersebut, Dwi Novita Rahayu, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arni Mufida Thalib, S.H.,M.H.

Bagus Trenggono, S.H.,M.H.

Anak Agung Ayu Christin Agustini, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Dwi Novita Rahayu, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan...	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp125.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp120.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp40.000,00;
5. Redaksi	:	Rp10.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.300.000,00;
8. Sumpah	:	Rp40.000,00;
Jumlah	:	Rp1,675.000,00;

(satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)