



PUTUSAN

Nomor 710/Pdt.G/2023/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

N a m a : **Cholid Hasan Bauzir;**
N.I.K. : 3578161306800005;
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 13 Juli 1980;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Agama : Islam;
Warga Negara : W N I;
Alamat : Jalan Ketapang Besar No. 23, RT.002-RW.001
Kelurahan/Desa Ampel, Kecamatan Semampir, Kota
Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Status Kawin : Kawin

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang T. Purnomo, SH dan M. Anas Rosidi, SH., Para Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum yang berkantor di "BAMBANG & Associates", beralamat Kantor di Jalan Gelatik Blok AB-04, Perumahan Sedati Permai, Pabean, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai.....Penggugat ;

Lawan

- 1. Amadji**, dahulu beralamat di Jalan Sukodono V/21, RT. 002, RW. 016, Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat** ;
- 2. Pemerintah R.I. cq. Kementerian ATR/BPN Cq. Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Jawa Timur Cq. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya**, beralamat di Jalan Krembangan Barat No. 57, Kelurahan Krembangan Selatan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai**Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah Membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ;

Setelah mendengar keterangan Para Pihak dipersidangan ;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 20 Juli 2023 dalam Register Perkara Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. Tentang Para Ahli Waris Almarhum Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN :

Bahwa Almarhum Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN telah meninggalkan 4 (empat) Orang Ahli Waris, berjenis kelamin laki-laki, yaitu :

- a. MARJOKO;
- b. SUNYOTO;
- c. SUPENO;
- d. SUNANDAR;

II. Tentang Harta Waris Almarhum Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN :

1. Bahwa selain meninggalkan 4 (--empat--) Orang Ahli Waris tersebut di atas, Almarhum Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN telah pula meninggalkan harta waris berupa 2 (--dua--) bidang tanah Hak Milik berikut bangunan yang berdiri di atas tanah itu, yaitu masing-masing :

- 1.1. Bidang tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--)

Halaman 2 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;

- 1.2. Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;

III. Tentang Hak Waris Atas 2 (--dua--) Bidang Tanah Dan Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Itu :

Bahwa dari uraian di atas, maka 4 (--empat--) Orang Ahli Waris dari Almarhum Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN, yaitu :

- a. MARJOKO;
- b. SUNYOTO;
- c. SUPENO;
- d. SUNANDAR;

maka secara resmi dan sah telah memiliki Hak Waris Atas Harta Waris Peninggalan Almarhum Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN tersebut di atas (--mohon Periksa Bukti P-1, 2 dan Bukti P-3.--) ;

IV. Tentang Surat Kuasa Untuk Menjual Atas 2 (--dua--) Obyek Harta Waris :

1. Bahwa 4 (--empat--) Orang Ahli Waris Almarhum Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN tersebut di atas, berkehendak melakukan penjualan atas 2 (--dua--) obyek harta waris tersebut di atas ;
2. Bahwa bertalian dengan adanya kehendak tersebut di atas, maka 4 (--empat--) Orang Ahli Waris tersebut secara resmi dan sah telah membuat dan menandatangani serta menyerahkan penjualan atas 2 (--dua--) obyek harta waris kepada dan telah pula diterima secara resmi dan sah oleh Tergugat ;



3. Bahwa dengan demikian, Tergugat memiliki kuasa untuk melakukan penjualan atas 2 (--dua--) Obyek Harta Waris tersebut di atas kepada pihak lain; Sebagaimana ternyata fakta pada Surat Kuasa tertanggal 21 November 2016;

V. Tentang Jual Beli Atas 2 (--dua--) Obyek Harta Waris :

1. Bahwa berdasar pada Surat Kuasa tertanggal 21 November 2016 (--vide Bukti P-1--), maka Tergugat telah melakukan penjualan atas 2 (--dua--) obyek harta waris tersebut di atas kepada dan telah pula diterima secara resmi dan sah oleh Penggugat; Sebagaimana ternyata fakta pada 2 (dua) Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, yaitu masing-masing :

1.1. Nomor : 17, tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. AGUS GIYANTO, SH., Notaris di Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tentang :

- Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m2 (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--), Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;

1.2. Nomor : 19, tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. AGUS GIYANTO, SH., Notaris di Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tentang :

- Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m2 (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat



dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983 ;

VI. Tentang Pembeli Yang Beritikad Baik :

Bahwa berdasar pada :

- a. Surat Kuasa tertanggal 21 November 2016;
- b. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17, tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. AGUS GIYANTO, SH., Notaris di Surabaya. Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
- c. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor, 19, tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. AGUS GIYANTO, SH., Notaris di Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

maka, tidak dapat disangkal lagi bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan sudah sepatutnya memperoleh perlindungan hukum sebagaimana mestinya ;

VII. Tentang Pemilik Sah Atas 2 (--dua--) Obyek Bidang Tanah Berikut Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Itu :

Bahwa oleh karena Penggugat itu pembeli yang beritikad baik dan sudah seharusnya memperoleh perlindungan hukum sebagaimana mestinya, maka otomatis Penggugat adalah Pemilik sah atas 2 (--dua--) bidang tanah Hak Milik No. 334/K dan No. 335/K berikut bangunan yang berdiri di atas tanah itu (--Obyek sebagaimana terurai di atas--);

VIII. Tentang Proses Balik Nama Atas 2 (--dua--) Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K dan No. 335/K Yang Tidak Dapat Dijalankan :

1. Bahwa bertalian dengan adanya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 17 dan Nomor : 19 tersebut di atas, maka Penggugat hendak melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 334/K dan Sertipikat Hak Milik No. 335/K tersebut di atas melalui Turut Tergugat yang sudah barang tentu haruslah mengikutsertakan Tergugat agar pengajuan balik nama dapat dijalankan sebagaimana mestinya ;
2. Bahwa ternyata, terhitung mulai sejak tanggal 21 November 2016 hingga kini Penggugat telah menghubungi dan mencari kesana kemari keberadaan Tergugat, namun ternyata hingga kini Tergugat tidak diketahui



keberadaannya dan raib entah kemana (--hingga kini lebih kurang 7 tahun lamanya--), sehingga Penggugat tidak dapat melakukan balik nama yang semula tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN untuk menjadi tertulis dan terdaftar atas nama : Penggugat (--CHOLID HASAN BAUZIR--) atas Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K dan No. 335/K tersebut tidak dapat dijalankan dan hingga kini terbengkalai ;

IX. Tentang Perbuatan Hukum Wanprestasi (--Ingkar Janji/Cidera Janji--) :

1. Bahwa sehubungan Tergugat tidak diketahui alamat tempat tinggalnya dan telah raib entah kemana; Sebagaimana terurai dengan gamblang dan jelas pada dalil Bab VIII. Butir 2 di atas, maka sikap batin dan perbuatan Tergugat yang sedemikian itu membuat kebingungan dan menciderai lahir dan bathin Penggugat ;
2. Bahwa sehingga sikap bathin dan perbuatan Tergugat tersebut di atas langsung dikualifisir sebagai perbuatan hukum wanprestasi (--ingkar janji/cidera janji--) terhadap dan amat sangat merugikan Penggugat ;

X. Tentang Melakukan Proses Balik Nama atas Sertipikat Hak Milik No. 334/K dan No. 335/K Melalui Turut Tergugat :

Bahwa guna memenuhi Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) Pasal 10 ayat (1) yang diterapkan dalam pelaksanaan pelayanan publik, antara lain : kepastian hukum, kemanfaatan, ketidakberpihakan, kecermatan, keterbukaan, kepentingan umum, pelayanan yang baik dan tidak menyalahgunakan kewenangan, maka Turut Tergugat haruslah memberikan bantuan dan memberikan kemudahan kepada Penggugat guna mengurus dan menyelesaikan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 334/K dan Sertipikat Hak Milik No. 335/K. tersebut di atas ;

Berdasarkan uraian yuridis di atas yang telah pula didukung dengan alat-alat bukti yang akurat dan otentik (--volledig bewijs--); Sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat memohon kehadiran Pengadilan Negeri Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur agar berkenan kiranya segera memeriksa perkara ini serta MEMUTUSKAN :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi (--ingkar janji/cidera janji--) terhadap dan amat sangat merugikan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 17 dan Nomor : 19, keduanya tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. AGUS GIYANTO, SH., Notaris di Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur itu sah dan memiliki kekuatan hukum berlaku serta mengikat;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan memperoleh perlindungan hukum atas 2 (--dua--) bidang tanah Hak Milik, yaitu masing-masing ;
 - a. Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m2 (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
 - b. Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m2 (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas 2 (--dua--) bidang tanah Hak Milik dan bangunan yang berdiri di atas tanah itu, yaitu masing-masing :
 - a. Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m2 (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983,

Halaman 7 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



- tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
- b. Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
6. Menyatakan Penggugat langsung dapat mengajukan dan melakukan balik nama melalui Instansi/Pejabat yang berwenang untuk itu in casu Turut Tergugat, atas :
- a. Sertipikat Hak Milik No. 334/K , Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--), Surat Ukur Sementara Nomor : 1182/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254 Kota Surabaya yang semula tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN menjadi dan tertulis serta terdaftar atas nama : CHOLID HASAN BAUZIR (--Penggugat--);
- b. Sertipikat Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--), Surat Ukur Sementara Nomor : 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Manyur No. 258, Kota Surabaya yang semula tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN menjadi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis serta terdaftar atas nama : CHOLID HASAN BAUZIR (--
Penggugat--);

7. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk pada bunyi putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-

ATAU SETIDAK-TIDAKNYA :

Memberikan putusan yang seadil-adilnya dalam lingkungan Peradilan Umum yang baik dan benar ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas, untuk **Tergugat** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk sidang tanggal 24 Agustus 2023, tanggal 31 Agustus 2023 dan juga melalui Media Cetak Koran (Surabaya Pagi) untuk sidang tanggal 05 Oktober 2023, Media Cetak untuk sidang tanggal 02 Nopember 2023 dan Media Cetak untuk sidang tanggal 07 Desember 2023, dan untuk **Turut Tergugat II** datang menghadap Kuasanya yaitu Endro Catur Utomo, A.Ptnh., M.Eng, Dkk, Para Pegawai Kementerian Agraria dan Tata ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Provinsi Jawa Timur, beralamat Kantor di Jalan Krembangan Barat Nomor 5, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKA/76/35.80-600/VIII/2023, tertanggal 08 Agustus 2023 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 para pihak telah menempuh usaha perdamaian melalui Prosedur Mediasi dengan bersepakat untuk memilih Sdr. Suparmo, S.H., M.H., sebagai Hakim Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tertanggal 14 Desember 2023, ternyata para pihak tidak berhasil menempuh upaya damai melalui Mediasi, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahakan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;

Halaman 9 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



2. Bahwa Dalam perkara a quo terbukti dengan terang benderang bahwa Gugatan Penggugat salah alamat, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati?

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Turut Tergugat mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
3. Bahwa Turut Tergugat sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya, tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Turut Tergugat melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Turut Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Dengan demikian maka sudah tepat dan layak apabila gugatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Halaman 10 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dengan pertimbangan hukum yang bijak dan adil berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aquo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Turut Tergugat, Kuasa Penggugat mengajukan Tanggapan (Replik) secara tertulis tertanggal 18 Januari 2024 dan atas Replik tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 25 Januari 2024, dan guna menyingkat uraian putusan, Replik dan Duplik tersebut cukup terlampir dalam Berita Acara Persidangan namun tetap turut dipertimbangkan dalam putusan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai cukup sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Jual tertanggal 21 Nopember 2016, bukti P-1 ;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 334/Kelurahan Ampel Kecamatan Semampir Kota Surabaya atas nama pemegang hak Atmoredjo Ragima, bukti P-2 ;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 335/Kelurahan Ampel Kecamatan Semampir Kota Surabaya atas nama pemegang hak Atmoredjo Ragiman, bukti P-3 ;
4. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17, tertanggal 21 November 2016, bukti P-4;
5. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor, 19, tertanggal 21 November 2016, bukti P-5

Bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan dapat diperlihatkan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai cukup sebagai berikut :

Halaman 11 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 334/Kelurahan Ampel Kecamatan Semampir Kota Surabaya atas nama pemegang hak Atmoredjo Ragiman, bukti TT-1 ;
2. Hasil print out buku tanah digital Hak Milik No.334/Kelurahan Ampel Kecamatan Semampir Kota Surabaya atas nama pemegang hak Atmoredjo Ragiman yang bersumber dari://kkp2.atrbpn.go.id, bukti TT-2 ;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 335/Kelurahan Ampel Kecamatan Semampir Kota Surabaya atas nama pemegang hak Atmoredjo Ragiman, bukti TT-3 ;
4. Hasil print out buku tanah digital Hak Milik No.335/Kelurahan Ampel Kecamatan Semampir Kota Surabaya atas nama pemegang hak Atmoredjo Ragiman yang bersumber dari://kkp2.atrbpn.go.id,bukti TT-4 ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Turut Tergugat dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 22 Februari 2024 dan untuk Pihak Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan dan selanjutnya menyatakan sudah tidak mengajukan apa-apa lagi kecuali mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah tidak ada sesuatu hal lagi yang diajukan dipersidangan, selanjutnya ditunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dan hal tersebut merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Tentang Pertimbangan Hukum

Dalam Eksepsi :

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

Menimbang, bahwa untuk Tergugat tidak pernah hadir tanpa memberikan alasan ketidakhadirannya yang sah menurut hukum dan tidak pernah menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan, maka Majelis berpendapat bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membantah gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam Pihak Turut Tergugat srlain mengajukan Tanggapan dalam Perkara Pokok, juga telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Dalam perkara a quo terbukti dengan terang benderang bahwa Gugatan Penggugat salah alamat, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini

Halaman 12 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati?

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat adalah memperlakukan "Gugatan Penggugat asalam alamat (error in persona), maka untuk memutus eksepsi dari Turut Tergugat tersebut terlebih dahulu harus disertai dengan adanya bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. Karena dalam eksepsi ini para pihak belum mengajukan bukti-bukti, maka eksepsi tersebut akan diputus dalam pokok perkara pada waktu para pihak sudah mengajukan bukti-bukti karena eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi dari Turut Tergugat, haruslah ditolak ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa esensi dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, yaitu Penggugat sebagai Pembeli terhadap :

- a. Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;



- b. Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;

sebagaimana :

1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17, tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. Agus Giyanto, SH., Notaris di Surabaya. Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
2. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor, 19, tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. Agus Giyanto, SH., Notaris di Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

dan setelah dilakukan pembayaran secara lunas kepada Tergugat, ternyata Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 334/K dan Sertifikat Hak Milik No. 335/K tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya II (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Turut Tergugat yang pada pokoknya bahwa Turut Tergugat sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya, tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Turut Tergugat melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Turut Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Dengan demikian maka sudah tepat dan layak apabila gugatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Halaman 14 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Turut Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya berdasarkan bukti - bukti baik berupa surat maupun dari keterangan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-5 tanpa mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-4, tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Penggugat dan jawaban Turut Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa dan antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat hubungan hukum perjanjian jual beli secara sah atas lahan berupa 1 (satu) bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m² dan 1 (satu) bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² ;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Menurut Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, Wanprestasi (ingkar janji) seorang debitur dapat berupa: *a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;*

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdota yang menyatakan, "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" ;

Menimbang, bahwa Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan";

Halaman 15 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yaitu Penggugat sebagai Pembeli terhadap :

- a. Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
- b. Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;

sebagaimana :

1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17, tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. Agus Giyanto, SH., Notaris di Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
2. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor, 19, tertanggal 21 November 2016, terbuat dihadapan Sdr. Agus Giyanto, SH., Notaris di Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

dan setelah dilakukan pembayaran secara lunas kepada Tergugat, ternyata Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 334/K dan Sertifikat Hak Milik Nomor 335/K tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya II (Turut Tergugat), dan mengenai hal ini dihubungkan dengan bukti-bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis yang telah diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat bertanda P-1 yaitu Surat Kuasa Jual tertanggal 21 Nopember 2016, Tergugat menjual Obyek sengketa kepada Penggugat tersebut dikarenakan telah mendapatkan Kuasa menjual harta warisan berupa 2 (dua) bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 334/K dan Sertifikat Hak Milik Nomor 335/K dari Para Ahli Waris Atmoredjo Ragiman dan dikaitkan dengan bukti surat bertanda P-2, P-3 dan TT-1, TT-2 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 334/K dan Sertifikat Hak Milik Nomor 335/K, ternyata kedua Sertifikat Hak Milik tersebut masih tertulis pemegang Hak atas nama Atmoredjo Ragiman ;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-4 dan P-5 yaitu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17, tertanggal 21 November 2016 dan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 19, tertanggal 21 November 2016, ternyata Obyek Sengketa yang dibeli oleh Penggugat melalui Tergugat yang telah mendapatkan Kuasa menjual dari Para Ahli waris Atmoredjo Ragiman dan telah dibayar secara tunai oleh Penggugat, akan tetapi pada waktu terjadi peralihan Hak atas Obyek Sengketa, oleh Penggugat tidak langsung dilakukan peralihan hak di Kantor Pertahanan Kota Surabaya II (Turut Tergugat) dari atas nama Pemegang Hak Pertama yaitu Atmoredjo Ragiman kepada Penggugat, sehingga pada saat terjadi Perikatan Jual Beli yang dilakukan di hadapan Notaris tersebut, Sertifikat Hak Milik Nomor 334/K dan Sertifikat Hak Milik Nomor 335/K, masih tertulis dengan nama Pemegang hak adalah Atmoredjo Ragiman ;

Menimbang, bahwa pada waktu transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 21 November 2016, dalam dalil gugatan Penggugat menerangkan bahwa Tergugat berjanji setelah kesepakatan harga jual beli sebidang tanah beserta bangunan tersebut di bayar lunas, Tergugat bersedia membantu mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 334/K dan Sertifikat Hak Milik Nomor 335/K dari atas nama pemegang hak: Atmoredjo Ragiman menjadi atas nama Penggugat pada kantor Pertahanan Kota Surabaya II ;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat, ternyata obyek telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2016 hingga sekarang dan tidak ada pihak yang keberatan, sedangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya hingga gugatan ini diajukan, dimana Penggugat sebagai pembeli yang memiliki itikad baik, tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 334/K dan Sertifikat Hak Milik Nomor 335/K atas nama Pemegang Hak Atmoredjo Ragiman kepada atas nama Penggugat di Turut

Halaman 17 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya II), karena proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat masih berbentuk Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan bukan Akta Jual Beli (Vide bukti P-4 dan P-5) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta – fakta yang didapat dipersidangan, bahwa benar Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2016 dan rumah sudah dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang, sedangkan Penggugat sudah berupaya mencari keberadaan Tergugat, namun sudah tidak diketahui keberadaannya, hal mana didukung dengan telah dilakukannya pemanggilan kepada Tergugat melalui Media Cetak, akan tetapi tidak pernah hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah terbukti adalah sebagai pemilik yang sah atas :

- a. Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
- b. Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;

tersebut, dan Tergugat yang mendapat Kuasa Menjual dari ahli waris Almarhum Atmoredjo Ragiman sebagai penjual tidak membantu Penggugat untuk melakukan Proses Pengurusan Balik Nama, sehingga Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat (Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Kota Surabaya II), dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka perbuatan Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), maka perbuatan Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum nomor 2, 3, 4 dan 5 gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 6 (enam) yaitu Menyatakan Penggugat langsung dapat mengajukan dan melakukan balik nama melalui Instansi/Pejabat yang berwenang untuk itu in casu Turut Tergugat, atas :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--), Surat Ukur Sementara Nomor : 1182/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254 Kota Surabaya yang semula tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. Atmoredjo Ragiman menjadi dan tertulis serta terdaftar atas nama : Cholid Hasan Bauzir (Penggugat) ;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--), Surat Ukur Sementara Nomor : 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Manyur No. 258, Kota Surabaya yang semula tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. Atmoredjo Ragiman menjadi dan tertulis serta terdaftar atas nama : Cholid Hasan Bauzir (Penggugat), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan :

Ayat (1) *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

maka berdasarkan peraturan tersebut, agar tidak menghilangkan hak kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa dan juga oleh karena Pihak Tergugat tidak pernah datang dalam persidangan dan sudah tidak diketahui alamatnya, maka sangat beralasan jika Penggugat diberi ijin melakukan proses balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Surabaya II, maka tuntutan pada petitum angka 6 (enam) berdasar hukum untu dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada Petitum angka 7 (tujuh) yaitu : Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk pada bunyi putusan perkara ini, dalam hal ini oleh karena tuntutan pokok Penggugat telah dikabulkan, maka Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, dengan demikian petitum nomor 7 (tujuh) haruslah dikabulkan ;

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

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

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan Pasal 181 HIR serta peraturan lain yang bersangkutan ;

Mengadili:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi (ingkar janji/cidera janji) ;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 17 tertanggal 21 November 2016 dan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 19, tertanggal 21 November 2016, yang dibuat dihadapa dihadapan Sdr. Agus Giyanto, SH.,

Halaman 20 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby



Notaris di Surabaya, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur adalah sah dan memiliki kekuatan hukum berlaku serta mengikat ;

4. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan memperoleh perlindungan hukum atas 2 (-dua) bidang tanah Hak Milik, yaitu masing-masing;
 - a. Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
 - b. Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik dan bangunan yang berdiri di atas tanah itu, yaitu masing-masing :
 - a. Bidang Tanah Hak Milik No. 334/K, Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1882/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254, Kota Surabaya, tertulis dan



- terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
- b. Bidang Tanah Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--) berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap, Surat Ukur Sementara No. 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya, tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. ATMOREDJO RAGIMAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II Kota Surabaya (--dahulu Kantor Agraria--) Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, tertanggal 19 September 1983;
6. Menyatakan Penggugat langsung dapat mengajukan dan melakukan balik nama melalui Instansi/Pejabat yang berwenang untuk itu in casu Turut Tergugat, atas :
- a. Sertipikat Hak Milik No. 334/K , Seluas 40 m² (--empat puluh meter persegi--), Surat Ukur Sementara Nomor : 1182/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 254 Kota Surabaya yang semula tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. Atmoredjo Ragiman menjadi dan tertulis serta terdaftar atas nama : Cholid Hasan Bauzir (Penggugat);
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 335/K, Seluas 37 m² (--tiga puluh tujuh meter persegi--), Surat Ukur Sementara Nomor : 1881/1983, tertanggal 08 September 1983, terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; Setempat dikenal sebagai persil di Jl. KH. Mas Mansyur No. 258, Kota Surabaya yang semula tertulis dan terdaftar atas nama Almarhum, yaitu : Sdr. Atmoredjo Ragiman menjadi dan tertulis serta terdaftar atas nama : Cholid Hasan Bauzir (Penggugat);
7. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sejumlah Rp.6.868.000,- (enam juta delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : Senin, tanggal : 18 Maret 2024, dengan Susunan Majelis : **Erintuah Damanik, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.**, dan **Hj. Halima Umaternate, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan pada hari : **Kamis**, tanggal : **21 Maret 2024**, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim Anggota, dibantu oleh **Sigit Nugroho, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga melalui prosedur e-litigasi kepada Kuasa Penggugat melalui email bambangtjahyo12@gmail.com dan Kuasa Turut Tergugat melalui email suhardono01@atrbpn.go.id, tanpa hadirnya Pihak Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ketut Kimiarsa, S.H., M.H

Erintuah Damanik, S.H., M.H

Hj. Halima Umaternate, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Sigit Nugroho, S.H

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....Rp. 95.000,-
- Biaya Panggilan Rp. 6.693.000,-
- Biaya PNP Panggilan.....Rp. 30.000,-
- Redaksi Rp. 10.000,-
- Materai Rp. 10.000,-

Jumlah.....Rp. 6.868.000,-

(enam juta delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 23 Putusan Nomor 710/Pdt.G/2023/PN.Sby

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)