



**PUTUSAN**

Nomor 1031/Pdt.G/2024/PN Sby

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**EMMY SUGESTININGSIH**, Umur: 75 tahun, Tempat & Tgl Lahir: Jombang, 10 Maret 1949, Alamat: Simorejo 35 / 23, RT. 005 RW. 007 Kel. Simomulyo - Kec. Sukomanunggal, Kota Surabaya, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Kristen, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Pensiunan, Status Kawin: Kawin, NIK: 3578275003490002, Email: [wahjonopudji@gmail.com](mailto:wahjonopudji@gmail.com), dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **ABDILLAH ARIEF, S.H., PUDJI WAHJONO, S.H., M.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum “**ABDILLAH ARIEF S.H. & Rekan**”, yang beralamat di Jalan Gundih III no. 22, Kelurahan Gundih - Kecamatan Bubutan, kota Surabaya, email: [abdillaharief779@gmail.com](mailto:abdillaharief779@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2024, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT;**

**LAWAN**

**MOH SAI**, laki – laki, (71 tahun), dahulu beralamat di Dsn. Demang Jaya, RT. 010 - RW. II Kecamatan Bululawang, Kabupaten Malang – Jawa Timur, dan saat ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dipersidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 20 September 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 02 Oktober 2024, dibawah Register Nomor: 1031/Pdt.G/2024/PN Sby., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan perseorangan Warga Negara Indonesia sebagaimana Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Penduduk (NIK) : 3578275003490002, beralamat sesuai KTP di Simorejo 35 / 23, RT. 005 RW. 007, Kelurahan. Simomulyo - Kecamatan. Sukomanunggal, Kota Surabaya;
2. Bahwa oleh karena PENGGUGAT merupakan perseorangan Warga Negara Indonesia, maka PENGGUGAT secara hukum tunduk dan patuh terhadap ketentuan – ketentuan hukum di wilayah Negara Republik Indonesia:

## KOMPETENSI RELATIF PENGADILAN NEGERI SURABAYA BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA *A quo*

3. Bahwa dalam gugatan *A quo*, PENGGUGAT memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya yaitu **Kantor Hukum “ABDILLAH ARIEF, S.H. & Rekan”**, yang beralamatkan di jalan Gundih III no. 22, Surabaya, Kelurahan Gundih – Kecamatan Bubutan kota Surabaya, sebagaimana diterangkan dalam Surat Kuasa tertanggal 20 September 2024;  
Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 118 ayat (4) HIR, menyatakan ***bahwa jika dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan maka PENGGUGAT dapat memasukkan surat gugatan itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum yang dipilih, yaitu Pengadilan Negeri Surabaya;***
4. Bahwa obyek yang menjadi jual beli maupun transaksi jual beli menggunakan kwitansi pembayaran dan penyerahan obyek jual beli menggunakan Surat Pernyataan Penyerahan Dan Ganti Rugi tersebut di Surabaya, maka PENGGUGAT memilih Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengesahkan jual beli dibawah tangan;
5. Bahwa oleh karena hal TERGUGAT berkedudukan dan bertempat tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Malang dan PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* memilih daerah hukum kuasanya yang masih merupakan daerah Pengadilan Negeri Surabaya, untuk itu secara absolut dan relatif Pengadilan Negeri Surabaya dalam hal ini berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *A quo*;

## HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT DALAM PERKARA *A quo* BERIKUT FAKTA – FAKTA HUKUM YANG TERJADI

6. Bahwa pada tanggal 03 September 1998, PENGGUGAT membeli rumah beserta tanah kepada TERGUGAT di Jalan Simorejo XXXV / 23, RT. 009 – RW. 002, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota

Halaman 2 Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, dengan pembayaran berdasarkan Kwitansi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1233 HIR, menyatakan bahwa *"Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang – undang"*;

7. Bahwa pada tanggal 04 Oktober 2000, di Surabaya, TERGUGAT membuat Surat Pernyataan Penyerahan Dan Ganti Rugi, dan surat tersebut berisi Pernyataan dari TERGUGAT kepada PENGUGAT yang membeli rumah tersebut dengan harga Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah), dan tanah tersebut berstatus hak milik bekas yasan sesuai dengan Ketetapan SPPT – PBB no. 35.78.181.003.008-0219.0 atas nama M. SAIJAJA'I seluas  $\pm$  75 M2 (tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Simorejo XXXV / 23, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya, dengan batas – batas tanah sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Sdr. HARTONO;  
Timur : Tanah milik Sdr. SUDJONO;  
Selatan : Tanah milik Sdr. M. SOEBAKIR;  
Barat : Jl. Simo Rejo Gg. XXV;

Bahwa tanah tersebut dengan segala sesuatunya yang berdiri di atasnya sejak tanggal 04 – 10 – 2000 telah kami jual / pindahkan seluas  $\pm$  75 M2, dengan ganti rugi Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), kepada saudara / saudari:

Nama : EMMY SUGESTININGSIH;  
Umur : 51 tahun;  
Agama : Kristen;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Swasta;  
Tempat tinggal : Jl. Simorejo XXXV / 23;  
KTP. Kecamatan : Sukomanunggal No. 125628.500349.0002;

Dengan ini pula kami menyatakan bahwa:

1. Tanah tersebut tidak dalam sengketa, digadaikan/sebagai jaminan hutang piutang dengan pihak lain;
2. Bilamana dikemudian hari terjadi hal tersebut diatas (ada komplain), dengan pihak lain, maka kami pihak penjual akan bertanggung jawab sepenuhnya tanpa melibatkan pihak lain maupun Pejabat terkait, serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami menyetujui tanah tersebut segera diadakan perubahan obyek pajaknya;

Dan Surat Pernyataan Penyerahan Dan Ganti Rugi yang ditanda tangani oleh TERGUGAT selaku Penjual dan PENGGUGAT selaku Pembeli, dengan saksi – saksi: ARY SUGIANTO dan MOCH. ANWAR, dan dilaporkan kepada kami untuk dicatat di buku Register Kelurahan Simomulyo, dan ditanda tangani oleh Plt. Kepala Kelurahan Simomulyo yaitu SOEMARSONO, NIP. 0.10.169.447, pada tanggal 11 Oktober 2000, dengan Register No. 592.2/256/402.09.04.02.05/2000;

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 HIR, menyatakan bahwa “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

9. Bahwa dalam jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut PENGGUGAT hanya mempunyai:

9.1. **Kwitansi** pembayaran kepada TERGUGAT dengan harga Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah),

9.2. **Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah**

Buku Penetapan Huruf C No. 2759

Nama : MOCH SA'I;

Alamat : Tembok Dukuh 963;

Desa : Simomulyo No. 3;

Kecamatan : Tandes;

Kabupaten : Kodya Surabaya;

Propinsi : Jawa Timur;

Yang ditanda tangani di Surabaya tanggal 26 Maret 1979

Yang menerangkan berupa Tanah Darat :

Nomor blok dan huruf bagian blok : 30

Kelas desa : d.III

Menurut buku penetapan huruf C : 2759

Luas tanah : 75 M2

Besarnya IPEDA : 004

9.3. dan **Surat Pernyataan Penyerahan dan Ganti Rugi** yang ditanda tangani oleh TERGUGAT selaku Penjual dan PENGGUGAT selaku

Halaman 4 Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli, dengan saksi – saksi: ARY SUGIANTO dan MOCH. ANWAR, dan dilaporkan kepada kami untuk dicatat di buku Register Kelurahan Simomulyo, dan ditanda tangani oleh Plt. Kepala Kelurahan Simomulyo yaitu SOEMARSONO, NIP. 0..10.169.447, pada tanggal 11 Oktober 2000, dengan Register No. 592.2/256/402.09.04.02.05/2000;

10. Bahwa PENGGUGAT hingga sampai saat ini juga taat membayar Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan, dengan NOP: 35.78.181.003.008-0219.0;

11. Bahwa syarat jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut adalah SAH;

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 HIR, menyatakan bahwa “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

12. Bahwa syarat untuk membalik nama dan meningkatkan status dari hak milik dari hak yasan menjadi hak milik dari PENGGUGAT masih belum sempurna, apabila dalam jual beli berupa tanah dan bangunan tersebut hanya dilengkapi dengan Kwitansi dan Surat Pernyataan Penyerahan Ganti Rugi maupun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan;

Berdasarkan ketentuan dalam syarat balik nama Sertifikat rumah adalah:

1. **Akta Jual Beli (AJB);**
2. Sertifikat asli dari PPAT;
3. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani;
4. KTP dan KK pembeli / pemilik awal serta pewaris;
5. Akta pendirian dan pengesahan secara legal;
6. Surat Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) dan bukti pembayaran PBB tahun berjalan;
7. Bukti Surat Setoran Bea (SSB);
8. Bukti bayar uang pemasukan;

13. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, untuk “menetapkan dan mengesahkan jual beli dibawah tangan” dengan TERGUGAT guna mendapatkan “Akta Jual Beli (AJB)” di PPAT terhadap pembelian rumah

Halaman 5 Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**beserta tanah di Jalan Simorejo XXXV / 23, RT. 009 – RW. 002, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya, untuk mengurus balik nama dan meningkatkan status hak rumah dan tanah tersebut di ATR/BPN kota Surabaya;**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menetapkan dan mengesahkan jual beli di bawah tangan berupa tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Simorejo XXXV / 23, RT. 009 – RW. 002, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya dilakukan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT, adalah **SAH**;
3. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk melaksanakan Akta Jual Beli (AJB) di PPAT di wilayah Surabaya guna balik nama dan meningkatkan status hak milik tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Simorejo XXXV / 23, RT. 009 – RW. 002, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya;
4. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

## ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diputus seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan para pihak hadir dipersidangan:

- Untuk Penggugat hadir dipersidangan Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas;
- Untuk Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil pada persidangan tanggal 16 Oktober 2024, 20 November 2024, dan 19 Desember 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak datangnya Tergugat dipersidangan ternyata bukanlah disebabkan atas suatu alasan sah, maka persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka proses mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA No.1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan, sehingga perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Kuasa Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Halaman 6 Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Emmy Sugestiningasih tertanggal 02 Mei 2012, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Emmy Sugestiningasih tertanggal 07 Februari 2023, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Kwitansi atas nama Emmy Sugestiningasih tertanggal 03 September 1998, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Luran Pembangunan Daerah, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Penyerahan Ganti Rugi, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya dan ternyata telah cocok dan sesuai dengan aslinya, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi ke persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi Slamet Wahyudin

- Bahwa saksi adalah tetangga dengan EMMY SUGESTININGSIH dalam hal ini selaku PENGGUGAT;
- Bahwa saksi tersebut kenal dengan TERGUGAT;
- Bahwa tujuan PENGGUGAT untuk melakukan dan akan membuat sertifikat hak milik atas nama EMMY SUGESTININGSIH yang terletak di jalan Jl. Simorejo XXXV / 25, Simorejo 35 / 23, RT. 005 RW. 007, Kel. Simomulyo-Kec. Sukomanunggal, kota Surabaya;
- Bahwa saksi adalah pensiunan guru;
- Bahwa selama ini PENGGUGAT tinggal di rumah tersebut dengan anaknya, karena suami PENGGUGAT telah meninggal dunia;
- Bahwa PENGGUGAT pernah bercerita kepada kedua saksi tentang keberadaan TERGUGAT sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di daerah kota Malang, dan saat itu pernah mencarinya;

Halaman 7 Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2024/PN Sby



## 2. Saksi Pujiati

- Bahwa saksi adalah tetangga dengan EMMY SUGESTININGSIH dalam hal ini selaku PENGGUGAT;
- Bahwa saksi tersebut kenal dengan TERGUGAT;
- Bahwa tujuan PENGGUGAT untuk melakukan dan akan membuat sertifikat hak milik atas nama EMMY SUGESTININGSIH yang terletak di jalan Jl. Simorejo XXXV / 25, Simorejo 35 / 23, RT. 005 RW. 007, Kel. Simomulyo-Kec. Sukomanunggal, kota Surabaya;
- Bahwa saksi adalah pensiunan guru;
- Bahwa selama ini PENGGUGAT telah lama tinggal dirumah tersebut dengan anaknya, karena suami PENGGUGAT telah meninggal dunia;
- Bahwa PENGGUGAT pernah bercerita kepada kedua saksi tentang keberadaan TERGUGAT sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di daerah kota Malang, dan saat itu pernah mencarinya;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa disamping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan pasal 178 ayat (2) HIR, dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR., SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim dalam perkara a quo telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa gugatan, yaitu pada hari Jum'at, tanggal 03 Januari 2025, hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang dianggap termuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya diakhir pemeriksaan perkara Kuasa Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya secara *e-Litigasi* pada tanggal 10 Januari 2025, sebagaimana terurai dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan tidak mengajukan apapun lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang, secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak juga mengirimkan wakilnya, meskipun Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah, berdasarkan Relas Panggilan guna menghadiri persidangan tanggal 16 Oktober 2024 dan persidangan tanggal 20 November 2024 serta persidangan tanggal 19 Desember 2024 maka berdasarkan pasal 125 H.I.R dan 126 H.I.R Majelis akan menjatuhkan Putusan dalam perkara ini tanpa hadirnya Tergugat (Verstek) dan selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan dalil-dalil pokok gugatannya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 03 September 1998, PENGGUGAT membeli rumah beserta tanah kepada TERGUGAT di Jalan Simorejo XXXV / 23, RT. 009 – RW. 002, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya, dengan pembayaran berdasarkan Kwitansi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 04 Oktober 2000, di Surabaya, TERGUGAT membuat Surat Pernyataan Penyerahan Dan Ganti Rugi, dan surat tersebut berisi Pernyataan dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang membeli rumah tersebut dengan harga Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah), dan tanah tersebut berstatus hak milik bekas yasan sesuai dengan Ketetapan SPPT – PBB no. 35.78.181.003.008-0219.0 atas nama M. SAIJAJA'I seluas ± 75 M2 (tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Simorejo XXXV / 23, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya, dengan batas – batas tanah sebagai berikut :
  - Utara : Tanah milik Sdr. HARTONO;
  - Timur : Tanah milik Sdr. SUDJONO;
  - Selatan : Tanah milik Sdr. M. SOEBAKIR;
  - Barat : Jl. Simo Rejo Gg. XXV;
- Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Majelis untuk “menetapkan dan mengesahkan jual beli dibawah tangan” dengan TERGUGAT guna mendapatkan “Akta Jual Beli (AJB)” di PPAT terhadap pembelian rumah beserta tanah di Jalan Simorejo XXXV / 23, RT. 009 – RW. 002, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya, untuk mengurus balik nama dan meningkatkan status hak rumah dan tanah tersebut di ATR/BPN kota Surabaya;

Halaman 9 Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa *kwitansi pembayaran rumah beserta tanah* dan P-5 berupa *surat pernyataan penyerahan dan ganti rugi*, telah membuktikan bahwa pada tanggal 3 september 1998 Tergugat telah menjual rumah miliknya yang berdiri di atas tanah seluas  $\pm$  75 M2 dan telah dilakukan serah terima rumah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 4 Oktober 2000 yang terletak di Jalan Simorejo XXXV / 23, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya, dengan batas – batas tanah sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Sdr. HARTONO;  
Timur : Tanah milik Sdr. SUDJONO;  
Selatan : Tanah milik Sdr. M. SOEBAKIR;  
Barat : Jl. Simo Rejo Gg. XXV;

Hal ini diperkuat pula oleh keterangan para saksi yang mengetahui bahwa Penggugat telah lama tinggal dirumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah membayar lunas atas jual beli tersebut kepada Tergugat dan telah dilakukan serah terima atas obyek Jual beli tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah Sah menurut hukum, sehingga petitum pada angka 2 (dua) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang menuntut agar Penggugat diperintahkan melakukan Jual Beli dan proses balik nama, maka tuntutan tersebut adalah berlebihan karena Jual beli tersebut telah dinyatakan sah, maka Penggugat sebagai pihak yang menang dalam perkara ini dengan sendirinya berhak untuk mengurus proses balik nama atas obyek sengketa tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat serta mengurus proses peningkatan status hak rumah dan tanah tersebut di ATR/BPN kota Surabaya, oleh karena itu petitum tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang menuntut agar Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini, maka oleh karena keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui lagi maka, tuntutan tersebut patut untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, serta pasal-pasal lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut

Halaman 10 Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2024/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi tidak hadir;

2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan jual beli di bawah tangan antara Tergugat dan Penggugat berupa rumah yang berdiri di atas tanah seluas  $\pm$  75 M2 dan telah dilakukan serah terima pada tanggal 4 Oktober 2000 yang terletak di Jalan Simorejo XXXV / 23, Kelurahan Simomulyo – Kecamatan Sukomanunggal, kota Surabaya, dengan batas – batas tanah sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Sdr. HARTONO;  
Timur : Tanah milik Sdr. SUDJONO;  
Selatan : Tanah milik Sdr. M. SOEBAKIR;  
Barat : Jl. Simo Rejo Gg. XXV;

**Adalah Sah menurut hukum;**

4. Menolak gugatan untuk yang selain dan selebihnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.318.00,00 (dua juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Jum'at, tanggal 10 Januari 2025**, oleh kami **Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Sih Yuliarti, S.H.** dan **Muhammad Yusuf Karim, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari **Jum'at, tanggal 17 Januari 2025**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan Hakim - Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Asep Priyatno, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Penggugat melalui prosedur *e-Litigasi* dan tanpa hadirnya Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Sih Yuliarti, S.H.**

**Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H.**

**Muhammad Yusuf Karim, S.H., M.Hum.**  
Panitera Pengganti,

Halaman 11 Putusan Nomor 1031/Pdt.G/2024/PN Sby



Asep Priyatno, S.H., M.H.

**Perincian biaya perkara:**

- PNBP Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Proses (ATK)	Rp.	150.000,00
- Panggilan	Rp.	738.000,00
- PNBP Panggilan	Rp.	20.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.250.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
- Sumpah saksi	Rp.	100.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00
- Materai	Rp.	<u>10.000,00+</u>
J u m l a h	Rp.	2.318.000,00

(dua juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah);