



PUTUSAN

Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nama : **MUSTOFA**
 Tempat tgl. Lahir : Sampang, 30-06-1974
 NIK : 3578173006740050
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Agama : Islam
 Kewarganegaraan : INDONESIA
 Pekerjaan : Karyawan Swasta
 Status perkawinan : Kawin
 Alamat : Platak Donomulyo Utara No. 3, RT. 014, RW. 013 Kel. Sidotopo Wetan, Kec. Kenjeran Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur

Selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT**;
 Dalam Perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama BUDI HARJO, S.H.I., CPM. dan ELY ELFRIDA RAHMATULLAILI, S.H. Advokat pada Kantor Advokat "Budiharjo & Rekan", beralamat di Jl. Lidah Kulon III No. 31.B Surabaya. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2024;

LAWAN

- HADI SALIMIN**, yang beralamat di Jl. Urip Sumoharjo V 7 Surabaya, sekarang **Tidak diketahui** berdasarkan Surat Keterangan dari Pemerintah Kota Surabaya Kecamatan Tegalsari Kelurahan Keputran, dan sudah dipanggil secara patut melalui media oleh Pengadilan Negeri Surabaya, pada Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, nomor register: 206/Pdt.G/2023/PN Sby, tanggal 22 Februari 2023. Dengan pokok perkara obyek gugatan yang sama. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
- BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA 2** yang beralamat di Jl. Krembangan Barat No. 57 Kota Surabaya. Selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT I**;

Hal. 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **KANTOR PPAT Noor Irawati, SH.** di Jl. Genteng Kali No. 77, Genteng Kec.

Genteng, Kota Surabaya, 60275;

Selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memeriksa surat-surat bukti dalam persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 22 Juli 2024 dalam register Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama Sarmin dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M2 tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :
Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.
Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam;
2. Bahwa Penggugat telah memperoleh tanah dan bangunan tersebut dari RUSIANTO berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Kantor Notaris Dedi Wijaya, SH, M.Kn No. 30 Tanggal 26 September 2018 terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama Sarmin dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M2 tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :
Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.
Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam;
3. Bahwa Penggugat **berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Kantor**

Hal. 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Notaris Dedi Wijaya, SH, M.Kn No. 30 Tanggal 26 September 2018 diatas mendapatkan Sertifikat Kedua Pengganti Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama Sarmin dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam;

4. Bahwa SARMIN selaku pemilik awal telah kehilangan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN (dirinya sendiri) dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam;

5. Bahwa SARMIN selaku pemilik awal Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN (dirinya sendiri) telah membuat berita Kehilangan yang diumumkan melalui harian Surya pertama tanggal 01 Mei 1993 dan Kedua tanggal 16 Juni 1993;
6. Bahwa SARMIN telah meninggal dunia pada tanggal 11 Agustus 2003 berdasarkan Kutipan Akta Kematian Kantor Pencatatan Sipil Kota Surabaya tertanggal 07 Juni 2016;
7. Bahwa M. RU'I FADLI selaku kuasa dari Ahli Waris Pemegang Hak Almarhum SARMIN bersama RUSIANTO selaku Kuasa Penjualan Tanah Almarhum SARMIN telah mengajukan surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 04 Juli 2018 untuk diterbitkannya sertifikat hak milik kedua sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama Sarmin yang telah hilang;
8. Bahwa M. RU'I FADLI selaku kuasa dari Ahli Waris Pemegang Hak Almarhum SARMIN bersama RUSIANTO selaku Kuasa Penjualan Tanah Almarhum SARMIN melalui surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 04 Juli 2018 untuk diterbitkannya sertifikat hak milik kedua sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN yang telah hilang telah menyatakan bahwa Orang Tua RUSIANTO atau SARMIN tidak

Hal. 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



- pernah menjual atau menjaminkan ke Bank atau menggadaikan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN/dirinya sendiri;
9. Bahwa Badan Pertanahan Kota Surabaya telah menerima surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 04 Juli 2018 untuk diterbitkannya sertifikat hak milik kedua sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN yang telah hilang, yang diterima oleh Sdri. UNTARI pada tanggal 04 Juli 2018;
 10. Bahwa Badan Pertanahan Kota Surabaya telah menerbitkan Sertifikat Kedua sebagai Pengganti karena hilang berdasarkan PP. No 10/1961 Bab IV Pasal 33 Ayat 1-2 Pengumuman Pertama dimuat harian Surya tgl. 01 Mei 1993 No. Peng/10/IV/PPT/93 serta dimuat di berita negara RI No. 18 tahun 1993 tgl. 15 Juni 1993 hari Selasa. Pengumuman kedua dimuat di harian Surya tgl. 16 Juni 1993 No. Peng/21/VI/PPT/93 serta dimuat di Berita Negara RI No. 69 tahun 1993 tgl. 27 Agustus 1993 hari Jum'at dimana Sertifikat Kedua sebagai Pengganti tersebut diterbitkan pada tanggal 28 Oktober 1993;
 11. Bahwa **sejak tanggal 11 Agustus 2003 sampai dengan 10 Juli 2018** sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam, **dikuasi dan ditempati ahli waris almarhum SARMIN berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Waris Hak Milik No. 44/K atas nama SARMIN tertanggal 10 Juli 2018 sampai dengan terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli Kantor Notaris DEDI WIJAYA, SH, M.Kn No. 30 Tanggal 26 September 2018 ;**
 12. Bahwa sejak **Tanggal 26 September 2018 sampai dengan hari ini** sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan

Hal. 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam, **dikuasi dan ditempati PENGGUGAT;**

13. Bahwa setelah dilakukan penelusuran data yang dilakukan oleh Penggugat ternyata Tergugat telah mendaftarkan Peralihan Hak Atas Tanah terhadap Objek Sengketa dengan dasar Akta Jual Beli PPAT Noor Irawati SH tanggal 30 Desember 2003; kepada Badan Pertanahan Nasional Surabaya 2; namun belum ada tindak lanjut dalam hal tersebut.
14. Bahwa Penggugat telah mendatangi kantor PPAT Noor Irawati S.H. untuk melakukan klarifikasi terkait Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat namun Penggugat tidak menemukan dokumen Akta Jual Beli Objek Sengketa tersebut;
15. Bahwa Pemerintah Kota Surabaya Cq. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Cq. UPTB Pelayanan Pajak Daerah Surabaya I telah mengeluarkan Surat Himbauan Pembayaran Pajak Bumi Bangunan kepada Tergugat tertanggal Juli 2018 dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 35-78-150-003-011-0109-0 serta Alamat Objek Pajak Jl. Tenggumung Baru 231;
16. Bahwa berdasarkan informasi Data Tunggalan PBB per tanggal 02 Desember 2022 dengan NOP 35-78-150-003-011-0109-0 serta Alamat Objek Pajak Jl. Tenggumung Baru 231 masih atas nama Tergugat; dan pada tanggal 05-12-2022, Penggugat telah membayar tunggakan tersebut sebesar Rp. 4.254.869. (empat juta dua ratus lima puluh empat ribu delapan ratus enam puluh sembilan rupiah)
17. Bahwa berdasarkan penguasaan fisik lahan obyek gugatan oleh Penggugat dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2023, dan pembayaran pajak PBB terhutang pada point nomor 16 diatas, maka Pemerintah Kota Surabaya Cq. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Cq. UPTB Pelayanan Pajak Daerah Surabaya I telah mengeluarkan Surat Pembayaran Pajak Bumi Bangunan kepada atas nama Penggugat (MUSTOFA) tertanggal 05 Januari 2024 dengan Nomor Objek Pajak

Hal. 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



(NOP) 35-78-150-003-011-0109-0 serta Alamat Objek Pajak Jl. Tenggumung Baru 231;

18. Bahwa berdasarkan poin 8 dan 10 diatas maka Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat di PPAT Noor Irawati SH tanggal 30 Desember 2003 adalah Akta Jual Beli Palsu dan terkategori sebagai **Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;**

19. Bahwa Jual Beli yang dilakukan Tergugat di PPAT Noor Irawati SH tanggal 30 Desember 2003 terhadap Objek sengketa bukanlah milik dari Penjual sehingga jual beli tersebut tidak sah dimata hukum berdasarkan Pasal 1320 Poin 4 KUHPerdata yang berbunyi : *Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

3. suatu pokok persoalan tertentu;

4. suatu sebab yang tidak terlarang

Dimana Pelanggaran/cacat terhadap ketentuan yang disebutkan pada poin 3 dan poin 4, maka perjanjian yang telah dibuat **dianggap batal demi hukum;**

20. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas maka **Akta Jual Beli PPAT Noor Irawati SH tanggal 30 Desember 2003 harus dibatalkan;**

21. Bahwa **segala dokumen yang timbul akibat dari Akta Jual Beli PPAT Noor Irawati SH tanggal 30 Desember 2003 juga harus dibatalkan demi hukum;**

22. Bahwa **Perjanjian Ikatan Jual Beli Kantor Notaris DEDI WIJAYA, SH, M.Kn No. 30 Tanggal 26 September 2018 terhadap** sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama Sarmin dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam, yang dilakukan oleh Penggugat dengan RUSIANTO telah memenuhi syarat sesuai Pasal 1320 KUHPerdata haruslah **dinyatakan Sah**

Hal. 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Berdasarkan Hukum;

23. Bahwa Penerbitan Sertifikat Kedua sebagai Pengganti Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN (dirinya sendiri) dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam; yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 28 Oktober 1993 juga **harus dinyatakan Sah Berdasarkan Hukum;**

24. Bahwa dalam rangka untuk memperoleh kejelasan status kepemilikan atas objek gugatan, maka Penggugat pernah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat dengan nomor register 206/Pdt.G/2023/PN Sby, tanggal 22 Februari 2023, dengan putusan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 20 Juli 2023 yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima,

Sbb:

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut

tetapi tidak hadir;

2. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) dengan *Verstek* ;

3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.5.385.000,00

(lima juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

25. Bahwa dalam uraian putusan tersebut diatas pada pertimbangan hukum halaman 10-11, yang menyatakan :

“ Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok Penggugat pada angka pertama tersebut yang menyatakan bahwa terhadap obyek gugatan Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN yang diakui Penggugat sebagai miliknya atas

Hal. 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



dasar Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Rusianto (ahli waris Sarmin) di hadapan Notaris Dedi Wijaya, S.H., M.Kn. pada tanggal 26 September 2018, maka terhadap dalil tersebut Majelis berpendapat bahwa oleh karena atas obyek sengketa tersebut Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas obyek gugatan hanya berdasarkan pada Perjanjian Ikatan Jual Beli (Bukti bertanda P-9) maka **Penggugat saat ini belumlah berkedudukan sebagai Pemilik yang sah karena baru mengikatkan diri akan melakukan jual beli obyek sengketa, sehingga belum terjadi peralihan Hak atas Obyek sengketa tersebut dari pemilik asal kepada Penggugat dan Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut masih perlu ditindaklanjuti dengan melakukan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta jual Beli sebagai bukti dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor :1 tahun 1961 tentang peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah;**

Sehubungan dengan hal tersebut Penggugat dan Ahli waris berusaha melengkapi data dan meningkatkan status semula Perjanjian Ikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli nomor: 19/2024 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZHRULLAH AMROZI JOHAR, S.H., Daerah Kerja Kota Surabaya, sehingga terjadi peralihan Hak atas Obyek sengketa tersebut dari pemilik asal kepada Penggugat;

26. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor: 206/Pdt.G/2023/PN Sby, tanggal 20 Juli 2023, telah berkekuatan hukum tetap, berdasarkan Surat Keterangan Perkara Perdata, Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 16.834/PAN.PN.W14-U1/HK2.4/XI/2023. Tanggal 27 November 2023.

27. Bahwa kepada Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

Hal. 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



DALAM PETITUM

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah **Pemilik yang Sah** atas atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :
Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.
Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam;
3. Menyatakan bahwa **TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**;
4. Menyatakan bahwa **Akta Jual Beli PPAT Noor Irawati S.H. tanggal 30 Desember 2003 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum**;
5. Menyatakan bahwa **segala dokumen yang timbul akibat dari Akta Jual Beli PPAT Noor Irawati S.H. tanggal 30 Desember 2003 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum**;
6. Menyatakan bahwa **Perjanjian Ikatan Jual Beli Kantor Notaris Dedi Wijaya, SH, M.Kn No. 30 Tanggal 26 September 2018 terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama Sarmin dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :
Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.
Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam, adalah **Sah Berdasarkan Hukum**;**
7. Menyatakan bahwa **Akta Jual Beli Kantor Notaris ZHRULLAH AMROZI JOHAR, S.H., No. 19/2024 pada tanggal 25 Maret 2024, terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama Sarmin dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal**

Hal. 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam, adalah **Sah Berdasarkan Hukum;**

8. Menyatakan bahwa Sertifikat Kedua sebagai Pengganti Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama Sarmin (dirinya sendiri) dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam; yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 28 Oktober 1993 adalah **Sah Berdasarkan Hukum**

9. Menyatakan bahwa Penggugat diberikan kewenangan untuk dapat melakukan tindakan hukum selanjutnya dalam proses Balik nama Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M² tertanggal 14 Desember 1981 dengan batas-batas :

Batu I dan II yang berdiri diatas batas dan memenuhi Peraturan Menteri Agraria No. 8 tahun 1961.

Tembok tembok a-b, c-d dan d-a yang berdiri di dalam; yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 28 Oktober 1993

10. Menyatakan bahwa BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA 2 yang beralamat di Jl. Krembangan Barat No. 57 Kota Surabaya, menghapus data yang berkaitan dengan HADI SALIMIN yang sudah diajukan kepada Kantor BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA 2 tersebut.

11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;

12. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum Perlawanan (Verzet), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali (Uit Voerbaar bij Voorraad);

13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Hal. 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, para pihak datang menghadap masing-masing sebagai berikut:

1. Untuk **Penggugat** datang menghadap kuasanya tersebut di atas;
2. Untuk **Tergugat** tidak pernah datang menghadap tanpa alasan yang sah dan tanpa pula mengutus wakilnya yang sah;
3. Untuk **Turut Tergugat I** datang menghadap kuasanya yang bernama SAFIRA RIZA RAHMANI, S.H., Dkk. Pegawai Negeri Sipil pada BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA 2 yang beralamat di Jalan Krembangan Barat No. 57 Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2024;
4. Untuk **Turut Tergugat II** tidak pernah datang menghadap tanpa alasan yang sah dan tanpa pula mengutus wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri dengan menunjuk **Sdr. I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 September 2024 bahwa upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Hal. 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Perlu diketahui oleh Majelis Hakim Permeriksa perkara ini bahwa Sertipikat obyek perkara a quo yaitu Sertipikat Hak Milik No.44/Kel. Pegirian, terbit tanggal 29-06-1982 Gambar Situasi tanggal 14-12-1981 Nomor: 04802/1981, atas nama pemegang hak Sarmin memiliki Catatan peralihan, pembebanan hak dan penghapusan pembebanan hak sebagai berikut :

- Tanggal 27-12-1994 beralih kepada Iwan Susanto berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-09-1994 Nomor: 993/SMP/1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Abdurachim, S.H. selaku PPAT.
- Tanggal 14-03-1995 dibebani Hak Tanggungan Nomor: 00251/1995 atas nama PT. Bank Utama sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 10-02-1995 Nomor: 134/SMP/1995.
- Tanggal 29-06-1998 beralih kepada Herawandono Anantija berdasarkan kutipan Risalah Lelang tanggal 05-01-1996 Nomor: 570/1995 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.
- Tanggal 06-07-1998 dibebani Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 atas nama Bank Indonesia sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 11-06-1998 Nomor: 357/3/Semampir/1998.
- Tanggal 22-07-2004 Proses Cessie terhadap Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Cessie tanggal 22-02-1999 Nomor: 54 yang dibuat oleh dan di hadapan Mudofir Hadi,S.H.
- Tanggal 27-07-2004 Proses Roya/Penghapusan Hak Tanggungan terhadap Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 berdasarkan Surat Roya Tanggal 11-11-2003 Nomor: Prog-059/DBH-2/DH/BPPN/1103/Sby.
- Tanggal 22-07-2004 beralih kepada Hadi Salimin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30-12-2003 Nomor: 990/2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Irawati,S.H. selaku PPAT

berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik indonesia dapat dikemukakan kaidah hukum yang mengatur hal-hal yang antara lain sebagai berikut:

Hal. 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 938 K/SIP/1971 tanggal 4 Oktober 1972 memberikan kaidah hukum yang demikian : *Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna kejelasan permasalahan*
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984, memberikan kaidah hukum yang demikian : *"Lebih baik ikut dijadikan sebagai pihak, hal ini menghindari dari Kurang Pihak (Plurium litis Consortium)* Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya jika pihak-pihak yang lain, yang disebutkan dalam riwayat peralihan sebagaimana disebutkan diatas juga ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo supaya perkara ini menjadi terang benderang dan gamblang.
3. 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?
- B. DALAM POKOK PERKARA
1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Turut Tergugat II mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

Hal. 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
3. Bahwa Berdasarkan data Buku Tanah yang ada pada Kantor Turut Tergugat I, obyek perkara a quo yaitu : Sertipikat Hak Milik No.44/Kel. Pegirian, terbit tanggal 29-06-1982 Gambar Situasi tanggal 14-12-1981 Nomor: 04802/1981, atas nama pemegang hak Sarmin telah beralih kepada Iwan Susanto berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-09-1994 Nomor: 993/SMP/1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Abdurachim, S.H. selaku PPAT kemudian pada tanggal 14-03-1995 dibebani Hak Tanggungan Nomor: 00251/1995 atas nama PT. Bank Utama sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 10-02-1995 Nomor: 134/SMP/1995, dan pada Tanggal 29-06-1998 beralih kepada Herawandono Anantija berdasarkan kutipan Risalah Lelang tanggal 05-01-1996 Nomor: 570/1995 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II yang kemudian pada tanggal 06-07-1998 dibebani Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 atas nama Bank Indonesia sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 11-06-1998 Nomor: 357/3/Semampir/1998. dan kemudian pada tanggal 22-07-2004 dilakukan Proses Cessie terhadap Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Cessie tanggal 22-02-1999 Nomor: 54 yang dibuat oleh dan di hadapan Mudofir Hadi,S.H. kemudian pada tanggal 27-07-2004 dilakukan Proses Roya/Penghapusan Hak Tanggungan terhadap Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 berdasarkan Surat Roya Tanggal 11-11-2003 Nomor: Prog-059/DBH-2/DH/BPPN/1103/Sby. dan terakhir pada tanggal 22-07-2004 beralih kepada Hadi Salimin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30-12-2003 Nomor: 990/2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Irawati,S.H. selaku PPAT.

Hal. 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



4. Bahwa Pada tanggal 20-02-2023, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Register Perkara No.206/Pdt.G/2023/PN.Sby, dengan para pihak :

Penggugat : Mustofa

Tergugat : Hadi Salimin

Turut Tergugat I : Badan Pertanahan Nasional Surabaya II

Turut Tergugat II : Kantor PPAT Noor Irawati,S.H.

Adapun amar Putusan Perkara No. 206/Pdt.G/2023/PN.Sby tanggal 20-07-2003 adalah sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.5.385.000,00 (lima juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

dan perlu diketahui oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini bahwa Penggugat bersurat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II sebagaimana surat tertanggal 03-10-2023 perihal: Permohonan Pembatalan, yang pada intinya menjelaskan bahwa Penggugat memohon untuk dilaksanakan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik No.44/kelurahan Pegirian atas nama Sarmin berdasarkan Putusan Perkara No. 206/Pdt.G/2023/PN.Sby tanggal 20-07-2003, dan surat tersebut telah dibalas oleh Turut Tergugat I dengan Surat Nomor : MP.01.01/253/600-35.80/I/2024 Tanggal 29-01-2024 Perihal: Permohonan Pembatalan yang pada intinya meminta Penggugat untuk melengkapi permohonan pembatalan sebagaimana ditentukan dalam Ketentuan Pasal 37 ayat 1 dan 2 poin b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menentukan bahwa :

Hal. 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



- (1) Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan terhadap :
 - b. amar putusan menyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa Turut Tergugat I sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya, tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, malah justru Turut Tergugat I melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Tergugat I 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 I 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 Ontvankelijik Verklaard);**

6. 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 :

- I. Dalam Eksepsi :
 - Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat I;
- II. Dalam Pokok Perkara :
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Hal. 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bawa atas Jawaban dari Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanggapi dengan mengajukan Replik dan atas Replik Penggugat tersebut maka Turut Tergugat I telah menanggapi dengan Duplik;

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

- BUKTI P-1 : KTP. No. 3578137006740050 atas nama MUSTOFA.
- BUKTI P-2 : Kartu Keluarga No. 3578170101083126, atas nama MUSTOFA, Platuk Donomulyo Utara No.3 RT. 014/ RW. 013 Kode Pos 60128, Kenjeran Surabaya.
- BUKTI P-3 : Sertipikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 (Pengganti) atas nama SARMIN dengan Gambar Situasi No. 4802 Tahun 1981 seluas 1.485 M2 tertanggal 14 Desember 1981.
- BUKTI P-4 : Surat Penguasaan Fisik obyek bidang tanah atas nama MUSTOFA, di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirikan, Kec. Semampir Kota Surabaya, pada tanggal 27 Desember 2022.
- BUKTI P-5 : Akta kematian Nomor: 3578-KM-06062016-0014, atas nama SARMIN, tanggal 07-06-2016.
- BUKTI P-6 : Akta kematian Nomor: 3578-KM-06062016-0013, atas nama DEWI (istri dari SARMIN), tanggal 07-06-2016.
- BUKTI P-7 : Surat Keterangan Ahli Waris dari Alm. SARMIN, tanggal Mei 2018.
- BUKTI P-8 : Surat Kuasa Penjualan Tanah Warisan, dari Ahli Waris Alm. SARMIN kepada RUSIANTO bin SARMIN pada tanggal 22 Mei 2018.
- BUKTI P-9 : KTP No. 6202063011680003 atas nama RUSIANTO, Jl. Jendral Sudirman KM.18 No.8 Rt.09 RW. 03 Desa Pasir Putih Kec. Mentawa Baru Ketapang, Kab. Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah.
- BUKTI P-10 : Buku Kutipan Akta Nikah No. 139/19/III/2010 atas nama RUSIANTO bin SARMIN yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kec. Ment. Baru Ketapang, Kotamadya Kotim Kal Teng; tanggal 05 -03- 2010.

Hal. 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BUKTI P-11 : Kartu Keluarga No. 6202060812090013, atas nama RUSIANTO, Jl. Jendral Sudirman KM.18 No.8 Rt.09 RW. 03 Desa Pasir Putih Kec. Mentawa Baru Ketapang, Kab. Kotawaringin Timur, Provinsi Kalimantan Tengah.
- BUKTI P-12 : Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 04 Juli 2018 Perihal: Mohon Surat Keterangan dan Penjelasan Status Tanah Hak Milik No. 44/K atas nama SARIMIN.
- BUKTI P-13 : Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Waris Hak Milik No. 44/K atas nama SARMIN, oleh RUSIANTO bin SARMIN, tanggal 10 Juli 2018.
- BUKTI P-14 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Kantor Notaris Dedi Wijaya, SH, M.Kn No. 30 Tanggal 26 September 2018.
- BUKTI P-15 : Bukti Pembayaran Tunggalan PBB, Per tanggal 19-09-2023, nomor: 35-78-150-003-011-0109-0, Jl. Tenggumung Baru 231 Surabaya, dengan nama wajib pajak RUSIANTO selaku Ahli Waris Pemegang Hak Alm. SARMIN, sebesar Rp. 47.862.375,- (Empat puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh dua ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah).
- BUKTI P-16 : Bukti Pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB- SPTPD BPHTB, Pemerintah Kota Surabaya Badan Pendapatan Daerah, atas nama Wajib Pajak MUSTOFA, Jl. Platuk Donomulyo Utara No. 3 Kel. Sidotopo Wetan, Kec. Kenjeran, Surabaya, sebesar: 82.777.275 (delapan puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh lima rupiah). Perolehan Hak atas tanah dan bangunan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris 19/2024, ZHRULLAH AMROZI, Pertanggal 19 September 2023.
- BUKTI P-17 : Bukti Setoran Pajak Daerah (SSPD) PAJAK BUMI DAN BANGUNAN atas nama wajib pajak MUSTOFA, sebesar Rp. 2.871.743,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh tiga rupiah), pertanggal 03 Juli 2024.
- BUKTI P-18 : Akta Jual Beli nomor: 19/2024 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZHRULLAH AMROZI JOHAR, S.H., Daerah Kerja Kota Surabaya.

Hal. 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUKTI P-19 : Surat Keterangan dari Kelurahan Keputran Surabaya, No: 067/87/436.9.27.3/2023, tanggal 2 April 2023, yang ditandatangani oleh Lurah Heni Suswati Mega Rahayu, S.Sos., MSi.

BUKTI P-20 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, No. 206/Pdt.G/ 2023 PN. Sby. Tanggal 20 Juli 2023.

BUKTI P-21 : Surat Keterangan Perkara Perdata No. 206/Pdt.G/ 2023 PN. Sby. Tanggal 27 November 2023, yang menerangkan para pihak tidak mengajukan upaya Hukum Banding lebih lanjut dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan sesuai dengan ketentuan undang-undang.

BUKTI P-22 : Surat Jawaban dari BPN KOTA SURABAYA II, No. MP.01.01/253/600-35.80/I/2024, pada tanggal 29-01-2024.

Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-9, P-10, P-13 dan P-21 sesuai dengan copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan saksi yang telah disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi NUR'AINI WULUR;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, sebagai tetangga namun tidak ada hubungan saudara.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat sudah lama kurang lebih 10 tahunan tinggal di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirian, Kec. Semampir Kota Surabaya atau obyek yang dibeli oleh Penggugat.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa selama tinggal di sana tidak ada permasalahan atau tuntutan yang muncul atas obyek tersebut dengan pihak lain.
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut sudah ada bangunannya dan ditempati Penggugat dan beberapa orang lain.

2. Saksi M. HARIS;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, sebagai tetangga dan teman.
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan saudara.

Hal. 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli obyek yang ada di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirian, Kec.Semampir Kota Surabaya antara Penggugat dengan Tergugat.
- Bahwa Saksi mengetahui dan kenal dengan Rusianto anak dari SARMIN selaku pemilik awal tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 44/K tanggal 29 Juni 1982 atas nama SARMIN.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat telah membayar lunas kepada ahli waris yang sah yaitu Rusianto atas obyek yang ada di Jl. Tenggumung Baru 231 Kelurahan Pegirian, Kec. Semampir Kota Surabaya.
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas obyek a quo yang sekarang ditempati oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

- BUKTI TT.I-1 : Buku Hak Milik No.44/Kelurahan Pegirian Kecamatan Semampir Kotamadya Surabaya atas nama pemegang Hadi Salimin.
- BUKTI TT.I-2 : Buku Tanah Digital Hak Milik No.44/Kelurahan Pegirian Kecamatan Semampir Kota Surabaya yang bersumber dari <http://kkp2.atrbpn.go.id>.
- BUKTI TT.I-3 : Akta Jual Beli No.990/2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Irawati,S.H.
- BUKTI TT.I-4 : Resume Pengaduan Permasalahan Permohonan Pembatalan Terhadap Sertipikat Hak Milik No.44/Kel. Pegirian atas nama Sarmin yang diajukan oleh Mustofa.
- BUKTI TT.I-5 : Notula Gelar Kasus Awal No.04/I/2024.
- BUKTI TT.I-6 : Surat No.MP.01.01/253/600-35.80/I/2024.
- BUKTI TT.I-7 : Tanda Terima Kantor Pertanahan Kota Surabaya No.Berkas 20278/2004 dan Asli Surat Perintah Setor No.20278/2004, Asli Tanda Terima Kantor Pertanahan Kota Surabaya No.Berkas 20282/2004, Fotokopi Tanda Terima Kantor Pertanahan Kota Surabaya No.Berkas 22690/2003 dan Surat Perintah Setor No.20278/2004.
- BUKTI TT.I-8 : Akta Jual Beli No.993/SMP/1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Abdurachim,S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hal. 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BUKTI TT.I-9 : Kuasa Menjual No.126 yang dibuat oleh dan dihadapan Evi Anggraini,S.H.
- BUKTI TT.I-10: Surat Kuasa.
- BUKTI TT.I-11: Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang dipunyai Pemohon, Permohonan untuk mendapatkan izin pemindahan hak menurut Peraturan Menteri Agraria No.14 Tahun 1961.
- BUKTI TT.I-12 : Surat Pernyataan.
- BUKTI TT.I-13: Surat Permohonan Baliknama Nomor 990/2003 Tanggal 30 Desember 2003.
- BUKTI TT.I-14: Model A Permohonan Hak Atas Tanah, Fotokopi KTP atas nama Budi Santoso, Asli Surat Kuasa Pengurusan Sertipikat, Fotokopi KTP dan KK atas nama Hadi Salimin dan Asda Diana Sampouw.
- BUKTI TT.I-15: KTP atas nama H. Totok Afiato,S.E.,MBA dan Julius Willem Siwalette.
- BUKTI TT.I-16: Akta Penyerahan dan Pengalihak Hak (Cessie) Nomor 54 yang dibuat oleh dan dihadapan MUDOFIR HADI,S.H. Notaris di Jakarta.
- BUKTI TT.I-17: Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor SPPT:35.78.150.003.011-0109.0 tagihan tahun 1994 dan Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor SPPT:35.78.150.003.011-0109.0 tagihan tahun 1996. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor SPPT:35.78.150.003.011-0109.0 tagihan tahun 2003 dan Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor SPPT:35.78.150.003.011-0109.0 tagihan tahun 2002, Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 Nomor SPPT:35.78.150.003.011-0109.0 Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Atas nama Wajib Pajak Hadi Salimin tanggal 30-12-2003, Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas nama Wajib Pajak Hadi Salimin tanggal 19-01-2004, Fotokopi Surat Setoran Pajak atas nama Herwandono Anantija
- BUKTI TT.I-18: Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 357/3/Semampir/ 1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Irawati, S.H. selaku PPAT.

Hal. 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



BUKTI TT.I-19: Buku Tanah Hak Tanggungan No.1603/98 Propinsi Jawa Timur Kotamadya Surabaya.

BUKTI TT.I-20: Sertipikat Hak Tanggungan No.1603/98 Propinsi Jawa Timur Kotamadya Surabaya.

BUKTI TT.I-21: Surat Kuasa No.SRKA-753/BPPN/1002, Surat Perihal Persetujuan Penghapusan (Roya) Hipotik/Hak Tanggungan No.Prog-059/DBH-2/DH/BPPN/1103/Sby Tanggal 11 Nopember 2003, Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hadi Salimin tanggal 30-12-2003, Surat Pernyataan BPPN, dan Pengumuman BPPN terkait aset yang akan di jual.

Bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda TT.I-1, TT.I-15, TT.I-16 dan TT.I-17 sesuai dengan copy, sedang bukti TT.I-2 sesuai dengan print out;

Menimbang, bahwa dalam hal ini, Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi, meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek gugatan yang disengketakan diantara para pihak, yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya seperti terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua pihak mengajukan kesimpulan dan oleh karena para pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi di persidangan maka para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya uraian dalam putusan ini maka Majelis Hakim menunjuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini yang memuat secara lengkap segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas.

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I melalui surat jawabannya mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (**Plurius Litis Consortium**), karena tidak menarik pihak-pihak yang berkaitan dengan tanah obyek sengketa ke dalam perkara aquo, dimana sebidang tanah obyek

Hal. 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



sengketa SHM No.44/Kel.Pegirian, terbit tanggal 29-06-1982, Gambar Situasi tanggal 14-12-1981 atas nama Pemegang Hak Sarmin, memiliki Catatan peralihan, pembebanan hak dan penghapusan pembebanan hak secara kronologis sebagai berikut :

- Tanggal 27-12-1994 beralih kepada Iwan Susanto berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-09-1994 Nomor: 993/SMP/1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Abdurachim, S.H. selaku PPAT.
- Tanggal 14-03-1995 dibebani Hak Tanggungan Nomor: 00251/1995 atas nama PT. Bank Utama sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 10-02-1995 Nomor: 134/SMP/1995.
- Tanggal 29-06-1998 beralih kepada Herawandono Anantija berdasarkan kutipan Risalah Lelang tanggal 05-01-1996 Nomor: 570/1995 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.
- Tanggal 06-07-1998 dibebani Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 atas nama Bank Indonesia sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 11-06-1998 Nomor: 357/3/Semampir/1998.
- Tanggal 22-07-2004 Proses Cessie terhadap Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Cessie tanggal 22-02-1999 Nomor: 54 yang dibuat oleh dan di hadapan Mudofir Hadi,S.H.
- Tanggal 27-07-2004 Proses Roya/Penghapusan Hak Tanggungan terhadap Hak Tanggungan Nomor: 01603/1998 berdasarkan Surat Roya Tanggal 11-11-2003 Nomor: Prog-059/DBH-2/DH/BPPN/1103/Sby.
- Tanggal 22-07-2004 beralih kepada Hadi Salimin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30-12-2003 Nomor: 990/2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Noor Irawati,S.H. selaku PPAT.

Bahwa terkait dengan hal-hal tersebut di atas, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam Putusan Nomor 938 K/SIP/1971 tanggal 4 Oktober 1972, yang memberikan kaidah hukum bahwa sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna kejelasan permasalahan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kurang pihak (Plurius Litis Consortium) dari Turut Tergugat I tersebut di atas, Penggugat melalui repliknya telah membantahnya, dengan alasan sebagaimana termuat di dalam repliknya.

Menimbang, bahwa setelah membaca, mempelajari dan meneliti secara seksama materi eksepsi dari Turut Tergugat I dan bantahan Penggugat, lalu

Hal. 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihubungkan dengan posita dan petitum surat gugatan Penggugat, dimana salah satu petitum pokoknya berisikan tuntutan agar supaya Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dan Akta Jual Beli PPAT Noor Irawati S.H. tanggal 30 Desember 2003, sebagai dasar peralihan hak terakhir atas obyek sengketa kepada Hadi Salimin (Tergugat), dinyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum, maka Majelis Hakim menilai bahwa Iwan Siswanto, Notaris/PPAT Abdurahman, SH, PT. Bank Utama, Herawandono Anantija, Bank Indonesia, Badan Peyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan Notaris/PPAT Mudofir, SH., semuanya harus ditarik sebagai pihak di dalam perkara ini, untuk memenuhi azas hukum Audi Et Alteram Partem, karena untuk menentukan status hukum kepemilikan tanah obyek sengketa atas nama Hadi Salimin harus mendengar semua pihak yang terkait dengan tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan hukum di atas, maka eksepsi dari Turut Tergugat I bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurius Litis Consortium), harus dinyatakan beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bawa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I beralasan hukum dan dikabulkan, maka eksepsi Turut Tergugat I yang selain dan selebihnya, dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara tidak dipertimbangkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan, Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklard).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dipandang secara hukum sebagai pihak yang kalah sehingga karenanya harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan dinyatakan pada bagian dictum putusan ini.

Mengingat dan memperhatikan segala ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium).

Hal. 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat, Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelike Verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditetapkan sebesar sejumlah Rp. 4.515.000,00 (empat juta lima ratus lima belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : **Selasa**, tanggal : **17 Desember 2024**, oleh : **Khadwanto, S.H.**, selaku Ketua Majelis, **Dr. Nur Kholis, S.H., M.H.** dan **I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari : **Selasa**, tanggal : **24 Desember 2024**, oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim anggota tersebut, dibantu oleh **H. Usman, S.H., M.Hum.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada Kuasa Penggugat melalui prosedur e-litigasi terdaftar melalui Email : budiharjo.shi@gmail.com dan Kuasa Turut Tergugat I melalui prosedur e-litigasi terdaftar melalui Email : suhardono01@atrbpn.go.id dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Nur Kholis, S.H., M.H.

Khadwanto, S.H.

I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

H. Usman, S.H., M.Hum.

Perincian biaya :

Hal. 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 772/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

1. PNBP Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. A T K	Rp.	150.000,00
3. Panggilan	Rp.	2.755.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.400.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
7. Sumpah Saksi	Rp.	100.000,00
8. Redaksi	Rp.	10.000,00
9. Materai	Rp.	10.000,00

Jumlah: Rp. 4.515.000,00

(empat juta lima ratus lima belas ribu rupiah)