



**PUTUSAN**

**NOMOR 770/PDT/2020/PT SBY**

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

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. Noerman Iswandi**, berkedudukan di Dusun Gunungsari RT 01 RW 01 Desa Sumbergondo Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Agung Wahyu Purnama, S.H., dan Erlisa Puspita Sari, SH. Para Advokat yang berkantor di Agung Wahyu Purnama, S.H., & rekan yang beralamat di Jalan Ali Sakti Desa Gitik, Dusun Krajan, Rt/Rw 02/01, Kecamatan Rogojampi, Kabupaten Banyuwangi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

**Galih Subowo**, bertempat tinggal di Dusun Darungan RT 03 RW 06, Desa Tegalarum, Kecamatan Sempu, Kabupaten Banyuwangi, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Usman, S.H., M.H., Advokat pada kantor Usman, S.H., M.H. & Associates yang beralamat di Jalan Santana No. 29 Po.Box 153 Situbondo, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

**Rulwati Binti Ridjan**, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari, RT/RW 02/02, Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

**Sumarah Binti Suyono**, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari RT/RW 03/02 Desa Sumbergondo, Kec. Glenmore Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

**Sunarti Binti Suyono**, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari RT/RW 03/02 Desa Sumbergondo, Kec. Glenmore Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;

**Trimawanti Binti Suyono**, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari RT/RW 02/02 Desa Sumbergondo, Kec. Glenmore Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;

**Rita Munika Binti Suyono**, bertempat tinggal di Dusun Kaliputih RT/RW 01/02 Desa Kembiritan, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI** semula **Tergugat VI**;

**Mayang Apriolita, S.E., Binti Suyono**, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT/RW 04/02 Desa Pesanggaran, Kec. Pesanggaran Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII** semula **Tergugat VII**;

**Fiftiya Aprialin, S.H., Binti Suyono**, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari RT/RW 02/02 Desa Sumbergondo, Kec. Glenmore Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VIII** semula **Tergugat VIII**;

**Misbah Imam Subari, S.H..Mhum**, bertempat tinggal di Jalan Raya Jember Jajag, Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai -



**Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

**Badan Pertanahan Kabupaten Banyuwangi**, beralamat di jalan Dr Sutomo No 54 Banyuwangi, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Mujiono, A.Ptnh, Eko Setyono, A.Ptnh, Eri Susiyanto, S.H., Dwi Ebtadianto, Moh Rizal Fadillah, S.H., Retno Nur Han, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 07/ III/ 2020/ P tanggal 3 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Banyuwangi dengan nomor Register 245/ HK/ 2020/ PN Byw pada tanggal 18 Maret 2020 sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 18 Novemver 2020 Nomor : 770/PDT/2020/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penunjukkan Panitera Pengganti tanggal 18 November 2020 Nomor : 770/PDT/2020/PT SBY sebagai Panitera Pengganti untuk membantu dan mendampingi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas;
3. Berkas perkara Nomor 63/Pdt.Bth/2019/PN Byw dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 26 Februari 2020 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat telah membeli sebidang tanah kepada Tergugat II s/ d Tergugat VIII terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Banyuwangi, sebagaimana tersebut dalam SHM No. 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama IMBAR, seluas: 11.400 M2 dengan harga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas, selanjutnya mohon disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;

2. Bahwa, awalnya Tergugat II, IV, V, VI, VII dan VIII bersengketa dengan Tergugat I dan Tergugat III di Pengadilan Agama Banyuwangi, yang dalam sengketa tersebut diakhiri dengan perdamaian dimana Tergugat II s/d VIII dalam perdamaian tersebut diwajibkan untuk membayar hutangnya sejumlah Rp.958.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah) kepada Tergugat I, selambat lambatnya tanggal 29 Januari 2019, sebagaimana Putusan Kewarisan No. 3308/PDT.G/2018/PA.BWI, tanggal 6 Desember 2018;
3. Bahwa, untuk kepentingan itu Tergugat II s/ d VIII mendatangi Penggugat dengan maksud untuk menjual sebagian tanah miliknya yakni Objek Sengketa kepada Penggugat yang telah disepakati dan setuju dengan harga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
4. Bahwa, Tergugat II s/ d VIII menerangkan bahwa SHM nya masih menunggu karena SHM nya masih berada pada Tergugat I sebagai jaminan hutang dan uang hasil penjualan tersebut akan digunakan untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I dan mengambil jaminan SHM yang berada pada Tergugat I, yang batas akhirnya sesuai dengan putusan PA tanggal 29 Januari 2019, karena itu Penggugat bersedia membelinya;
5. Bahwa, menurut Tergugat II s/d VIII keberadaan SHM objek sengketa pada Tergugat I tersebut bukan karena jual beli, tetapi karena hutang dan tidak hanya 1 (satu) Sertifikat tetapi seluruhnya ada 5 (lima) sertifikat yang berada pada Tergugat I dan semuanya sebagai jaminan hutang tidak resmi (illegal);
6. Bahwa, kemudian untuk tahap awal jual beli tersebut, Penggugat telah menyerahkan uang sebagai pembayaran pertama kepada Terugat II s/ d



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VIII sebesar Rp. 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah ) dan telah diterima oleh mereka serta dibuatkan kwitansi tanda penerimaan uang tanggal 28 Desember 2018 senilai Rp. 300.000.000,- yang kemudian dibuat AKTA PERJANJIAN JUAL BELI dihadapan MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H. Notaris di Banyuwangi Nomor : 03 tanggal 28 Desember 2018, sedangkan kekurangannya sebesar Rp. 300.000.000,- akan Penggugat lunasi pada tanggal 25 Januari 2019 ;

7. Bahwa, untuk tahap kedua pelunasan, pada tanggal 25 Januari 2019 Penggugat telah membayar sebesar RP. 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh mereka sebagaimana kwitansi tanda terima uang tanggal 25 Januari 2019 ;
8. Bahwa, sejak perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II s/d VIII, yakni tanggal 28 Desember 2018 objek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat dan telah pula Penggugat kuasai hingga sekarang, pada dasarnya sudah tidak ada masalah dengan objek sengketa, akan tetapi untuk proses Jual Beli selanjutnya masih terhambat/ belum bisa dilakukan Karena SHM nya yakni SHM No. 287 masih ditangan Tergugat I sehingga proses jual belinya belum dapat dilaksanakan ;
9. Bahwa, Menurut Tergugat II s/d VIII, Tergugat I enggan untuk dibayar, Tergugat II s/d VIII telah berusaha keras untuk menemui Tergugat I akan tetapi setiap kali Tergugat II s/d VIII mau menyelesaikan hutangnya, Tergugat I selalu saja menghindar, sehingga karena itu Penggugat tidak bisa melakukan balik nama objek sengketa tersebut ;
10. Bahwa, ternyata objek sengketa tersebut SHM nya telah berubah nama menjadi atas nama Tergugat I dengan dasar jual beli yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Banyuwangi yang dilakukan pada tanggal 21 Pebruari 2019 dan yang bertindak sebagai penjual adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sendiri (**selbsteitritt**) berdasarkan putusan perdamaian Pengadilan Agama No. 3308/PDT.G/2018/PA.BWI.

11. Bahwa, berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 3 tanggal 28 Desember 2018 dan kwitansi pelunasan tanggal 25 Januari 2019 Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat II/ s/d VIII selaku pemilik yang sah atas objek sengketa, dan objek sengketa tersebut telah diserahkan dan telah pula Penggugat kuasai hingga sekarang dengan demikian maka objek sengketa telah sah beralih dan menjadi milik Penggugat ;

12. Bahwa, dalam jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II s/d VIII tersebut baik pembeli maupun Notaris selaku PPAT tidak terlebih dahulu meneliti kondisi objek yang akan diperjual belikan, seharusnya sebelum dilakukan jual beli baik Pembeli maupun Notaris selaku PPAT terlebih dahulu mengecek kondisi tanah yang diperjual belikan, apakah objeknya dalam penguasaan orang lain atau tidak, baik gadai, sewa maupun jual beli, apakah objek sengketa tidak dalam sengketa, sedangkan kenyataannya objek yang diperjual belikan yakni objek sengketa dalam penguasaan dan telah menjadi milik Penggugat, akan tetapi prosedur tersebut tidak dilakukan, dengan demikian dapat dikatakan tidak *procedural*, yang berakibat merugikan Penggugat;

13. Bahwa, jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II s/d VIII tersebut dilakukan setelah objek sengketa dijual terlebih dahulu kepada Penggugat, karena itu jual beli atas objek sengketa yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II s/d VIII tidak dapat dibenarkan secara hukum, perbuatan para Tergugat tersebut yang dilakukan dengan sadar dan sengaja telah nyata merugikan Penggugat selaku pembeli pertama, karena itu perbuatan para penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ( **Onrechtmatige Daad** ), karenanya tidak sah ;

14. Bahwa, oleh karena jual beli objek sengketa antara Para Tergugat tidak sah

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka, balik nama dalam SHM 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama IMBAR kepada Tergugat I yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak berlaku;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memeriksa perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum bahwa, jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II s/d VIII selaku penjual yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa, Sertifikat Hak Milik No.287/1977 atas nama Tergugat I (GALIH SUBOWO) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak berlaku mengikat;
5. Menyatakan semua surat-surat yang timbul atas nama para Tergugat adalah tidak berlaku;
6. Menyatakan demi hukum bahwa, Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II s/d VIII atas objek sengketa yakni sebidang tanah terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi, tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama IMBAR adalah sah;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti, untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat (NURMAN ISWANDI);
8. Menyatakan bahwa, objek sengketa sah hak milik Penggugat;
9. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;



10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya.  
(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan jawaban yang intinya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, agar berkenan memeriksa perkara ini, selanjutnya memberikan Putusan dengan AMAR Putusannya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan jawaban Gugatan tersebut dan intinya memohon Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan jawaban Gugatan tersebut yang intinya memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

## DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah Peralihan Hak dari Rulwati, Dkk (Tergugat II s.d. Tergugat VIII) kepada Galih Subowo (Tergugat I) atas Sertipikat Hak Milik No. 287 yang terletak di Desa Sumbergondo Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Et Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Turut II,III,V,VI,VII dan VIII telah mengajukan jawaban Gugatan tersebut dan memohon Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

## DALAM KONPENSASI

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 13/2/GLM/II/2019 tertanggal 21 Februari 2019 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi, sebagaimana tersebut dalam SHM No. 287/1977 Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama Imbar, seluas 11.400 M2 yang dilakukan dari TERGUGAT I selaku



penjual dan TERGUGAT I selaku pembeli yang dilakukan di hadapan  
TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan batal demi hukum;

- Menyatakan demi hukum bahwa Jual Beli antara PENGGUGAT dengan  
PARA TERGUGAT atas obyek sengketa yakni sebidang tanah yang  
terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten  
Banyuwangi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 287/1977,  
Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama Imbar adalah Sah;
- Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah milik PENGGUGAT
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 287/1977 atas nama  
TERGUGAT I yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II tidak berlaku  
mengikat;
- Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II setelah putusan ini  
mempunyai kekuatan hukum tetap untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik  
atas nama PENGGUGAT

ATAU :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan jawaban Gugatan  
tersebut yang intinya memohon Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk  
memberikan Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya  
menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam  
perkara ini;

Menimbang bahwa, Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor  
63/Pdt.G/2020/PN. Byw tanggal 23 Juni 2020 telah menjatuhkan Putusan Sela  
yang amarnya berbunyi sebagai berikut :



**MENGADILI:**

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II mengenai kewenangan mengadili Absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Banyuwangi berwenang mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menangguhkan biaya perkara dalam perkara ini hingga putusan akhir;

Menimbang bahwa, Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 63/Pdt.G/2020/PN. Byw tanggal 21 September 2020 telah menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI**

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini jumlahnya sejumlah Rp5.611.000,00 (lima juta enam ratus sebelas ribu rupiah);

**Membaca berturut-turut:**

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa pada tanggal 5 Oktober 2020 melalui Kuasa Hukumnya Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 21 September 2020 Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw tersebut;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita

Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa masing - masing pada tanggal 12 Oktober 2020 , telah diberitahukan adanya permohonan



banding tersebut kepada Pihak Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;

3. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa pada tanggal 13 Oktober 2020 , telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut kepada Turut Terbanding II ;
4. Tanda terima Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi atas putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 Oktober 2020 ;
5. Relaas pemberitahuan penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa masing masing pada tanggal 23 Oktober 2020 , telah diberitahukan Penyerahan Memori banding tersebut kepada Pihak Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII ;
6. Relaas pemberitahuan penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa masing masing pada tanggal 26 Oktober 2020 , telah diberitahukan Penyerahan Memori banding tersebut kepada kepada Pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I , dan Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II ;
7. Tanda terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi atas putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 2 November 2020 ;



8. Relas pemberitahuan penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa pada tanggal 4 November 2020 , telah diberitahukan Penyerahan Memori banding tersebut kepada kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
9. Relas pemberitahuan penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa masing masing pada tanggal 4 November 2020 , telah diberitahukan Penyerahan Memori banding tersebut kepada kepada Pihak, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII ;
10. Relas pemberitahuan penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa pada tanggal 4 November 2020 , telah diberitahukan Penyerahan Kontra Memori banding tersebut kepada kepada Pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;
11. Relas pemberitahuan penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa pada tanggal 5 November 2020 , telah diberitahukan Penyerahan Kontra Memori banding tersebut kepada kepada Pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;
12. Tanda terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi atas putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 11 November 2020 ;
13. Relas pemberitahuan penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa pada tanggal 16 November 2020 , telah diberitahukan Penyerahan Kontra Memori banding tersebut kepada kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;



14. Relaas pemberitahuan penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan bahwa masing - masing pada tanggal 16 November 2020 , telah diberitahukan Penyerahan Kontra Memori Banding tersebut kepada kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;
15. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi bahwa pada tanggal 13 Oktober 2020 kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;
16. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi bahwa masing - masing pada tanggal 12 Oktober 2020 kepada Pihak Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Terbanding VII semula Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII ;
17. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banyuwangi bahwa pada tanggal 12 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;
18. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banyuwangi bahwa pada tanggal 13 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;





**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding tanggal 5 Oktober 2020 atas Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw tanggal 21 September 2020.

Menimbang bahwa Permohonan dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan Perundang Undangan, Oleh Karena itu Permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang bahwa dalam Permohonan bandingnya Pembanding semula penggugat telah menyerahkan Memori Banding tanggal 20 Oktober 2020 yang pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding semula Penggugat menyatakan keberatan dengan Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Banyuwangi yang mempertimbangkan agar Notaris Michael Subagio, SH.Mkn.,MH, Untuk ditarik sebagai pihak dalam Perkara Nomor 63/Pdt.G/2020/Byw.

Menimbang bahwa untuk menanggapi Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Pihak Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 2 Nopember 2020 dan telah mengemukakan hal sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I berpendapat tidak seharusnya Notaris Michael Subgio, SH., Mkn, MH menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi sehingga menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw tanggal 21 September 2020 dinyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima.
- Bahwa menurut Terbanding I semula Tergugat I seharusnya Gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya.



Menimbang bahwa Turut terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori banding tanggal 4 Nopember 2020 dengan mengemukakan hal sebagai berikut :

- Bahwa menurut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II peralihan SHM Nomor 287/Desa Sumbergondo kepada Terbanding I semula Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 37 Ayat (1).

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut, beserta surat-surat yang terlampir, dan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw tanggal 21 september 2020.

Menimbang bahwa didasarkan pada maksud tujuan dan isi yang terkandung dalam jawab menjawab antara Pembanding semula Penggugat dan para Terbanding semula para Tergugat dan para Turut Terbanding semula para Turut Tergugat. Terungkap yang menjadi alasan terjadinya permasalahan dan diajukannya gugatan pada Pengadilan negeri Banyuwangi adalah sebagai berikut :

- Bahwa antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding III semula tergugat III dan Terbanding VIII semula tergugat VIII terikat perjanjian hutang piutang sebagaimana diterangkan dalam :
  1. Surat pengakuan hutang tanggal 1 April 2013 Nomor : 0315/W/IV/2013
  2. Surat pengakuan hutang tanggal 4 September 2014 Nomor : 0163/L/IX/2014;
  3. Surat Pengakuan hutang tanggal 31 Januari 2017 Nomor : 36

Untuk menjamin pelunasan hutangnya pihak penerima hutang yaitu pihak Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII telah menyerahkan 3 (tiga) surat hak kepemilikan tanah :



1. Sertifikat hak milik nomor : 287/Desa Sumbergondo, Gambar situasi nomor 1978/11977 tanggal 9 Agustus 1977, luas 11400 M<sup>2</sup> atas nama Imbar.
  2. Sertifikat hak milik nomor : 288/Desa Sumbergondo, Gambar situasi Nomor 1979/1977 tanggal 30 April 2018 atas nama Suyono Imbar sebagai pembayar PBB.
  3. Sertifikat hak milik Nomor : 1077/Desa Sumbergondo, Gambar situasi Nomor 4890 tanggal 16 Nopember 1989 atas nama Satemi.
- Bahwa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula tergugat II dan seterusnya Terbanding III semula Tergugat III sampai dengan Terbanding VIII semula Tergugat VIII telah mengadakan Perjanjian jual beli tanggal 28 Desember 2018 Nomor 3 atas sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 287/Desa Sumbergondo, Gambar situasi tanggal 9 Agustus 1977 Nomor 1978/1977.

Menimbang bahwa dengan memperhatikan peristiwa tersebut diatas dapat dibedakan status dalam hubungan hukum antara perjanjian hutang piutang dengan perjanjian jual beli bidang tanah, dimana untuk perjanjian hutang piutang yang terikat dan mempunyai hubungan hukum yaitu pihak Terbanding I semula Tergugat I (Galih Subowo) dengan Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan tidak terdapat adanya hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, sehingga tidak melekat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Menimbang bahwa demikian pula untuk perjanjian jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II sampai Terbanding VIII semula Tergugat VIII, dimana perjanjian tersebut hanya mengikat pada yang melakukan perjanjian jual beli, yaitu mengikat Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II sampai dengan



Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan tidak mempunyai hubungan hukum dan mengikat dengan Terbanding I semula Tergugat I.

Menimbang bahwa tentang perjanjian jual beli bidang tanah antara Pemanding semula Penggugat dengan para Terbanding II semula Tergugat II sampai Terbanding VIII semula Tergugat VIII dapat dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa dengan memperhatikan dalil dalam point angka 4, angka 5 dan angka 6 sebenarnya Pemanding semula Penggugat sejak awal telah mengetahui dan mengetahui status bukti sebidang tanah berupa SHM Nomor 287/Desa Sumbergondo, gambar situasi nomor 1978/1977 tanggal 9 Agustus 1977 atas nama Imbar yang dibeli oleh Pemanding semula Penggugat ada dalam Penguasaan Terbanding I semula Tergugat I sebagai jaminan pelunasan hutang.

Menimbang bahwa memperhatikan uraian sebagaimana terungkap diatas, maka Pemanding semula Penggugat dapat dikategorikan/ diklarifikasi sebagai pembeli yang ceroboh karena membeli bidang tanah yang bukti kepemilikannya SHM Nomor 287/ Desa Sumbergondo, Gambar situasi Nomor 1978/1977 tanggal 9 Agustus 1977 atas nama Imbar dalam status untuk jaminan pelunasan hutang dan berada dalam penguasaan Terbanding I semula Tergugat I, Sehingga dapat dinilai pembelian dilaksanakan dengan itikat tidak baik dan oleh karena itu pembeli dalam hal ini Pemanding semula Tergugat tidak pantas untuk dilindungi dalam transaksi jual beli tersebut.

Menimbang bahwa memperhatikan Pertimbangan dan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka tidak seharusnya pemanding semula

penggugat menarik pihak pemanding I semula Tergugat I secara langsung, oleh karena sebagaimana terurai diatas antara Pemanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dalam permasalahan gugatan yang dilakukan oleh Pemanding semula Penggugat untuk menuntut Realisasi jual beli sebidang



tanah kepada Terbanding II semula Tergugat II sampai dengan Terbanding VIII semula Tergugat VIII.

Menimbang bahwa didasarkan pada pertimbangan tersebut diatas, maka sudah seharusnya gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Nietontvan kelijk Verklaard*) terlepas adanya pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Banyuwangi. Untuk itu oleh karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw tanggal 21 September 2020 dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Nietontvan kelijk Verklaard*) beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tersebut dikuatkan maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat Peradilan.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I**

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut.
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw tanggal 21 September 2020 yang dimohonkan Banding.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000 ( seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jumat**, tanggal **15 Januari 2021**,



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami **Sutriadi yahya, S.H MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **H.Hasby Junaedi Tolip , S.H, M.H.** dan **Agus Sutarno, S.H, M.H** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **21 Januari 2021**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dewi Fatonah, S.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

**HAKIM HAKIM ANGGOTA**

**TTD**

**H. HASBY JUNAIDI TOLIB,SH MH**

**TTD**

**AGUS SUTARNO,SH MH.**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

**TTD**

**SUTRIADI YAHYA, SH MH**

**PANITERA PENGGANTI**

**TTD**

**DEWI FATONAH,SH**

Perincian biaya banding

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1. Redaksi Putusan | Rp. 10.000,-         |
| 2. Materai         | Rp. 9.000,-          |
| 3. Pemberkasan     | <u>Rp. 131.000,-</u> |

**J u m l a h** Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

-