



PUTUSAN

Nomor 429/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya, yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ripto Raharjo, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT.002, RW.002, Desa Mulyoagung Kec. Singgahan Kab. Tuban dalam hal ini memberikan kuasa kepada Imam Syafi'i, SH, Advokat dan Penasihat Hukum pada Firma Hukum "Guteres & Partners" beralamat di Jln. Hayam Wuruk Gg Besaran Desa Bejagung Kec. Semanding Tuban berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 September 2019, semula sebagai Tergugat ;

Selanjutnya disebut Pembanding;

Lawan :

Ni'amah, berkedudukan di Dusun Krajan Rt.002-RW.002, Desa Mulyoagung Kec. Singgahan Kab. Tuban dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1) Dr. RM. Armaya Mangkunegara, SH MH. 2) Ayub Permada Wiyahya, SH, MH, 3) Danny Wijaya, SH, MH, 4) Ani Widayati, SH, 5) Pradita Aditya, SH, para Advokat pada "Mangkunegara Law Firm" beralamat di Jln. Sunan Kalijaga 02 Dusun Gomang, RT.008 - RW.003, Desa Lajolor Kec. Singgahan Kab. Tuban, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juli 2019 semula sebagai Penggugat;

Selanjutnya disebut Terbanding;

Halaman 1 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Dan :

Sujendra, bertempat tinggal di Desa Rajeg Mulya, RT.001, RW.003,
Kec. Rajeg, Kab. Tangerang Propinsi Banten,
semula sebagai Turut Tergugat ;
Selanjutnya disebut Turut Terbanding;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 429/PDT/2020/PT SBY, tanggal 15 Juli 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban pada tanggal 22 Agustus 2019 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POSITA

A. Fakta-Fakta Hukum

1. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2016 terdapat peristiwa hukum berupa jual beli antara Penggugat (sebagai Pembeli) dan Turut Tergugat (sebagai Penjual) atas sebidang tanah seluas ± 283 meter persegi (m^2) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban, termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Februari 1983 Nomor 509/1983 seluas $464 m^2$ tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 35.23.040.011.008-0057.0 seluas $283 m^2$ tercatat atas nama Penggugat, dengan batas-batas:

Halaman 2 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Sebelah Utara Sebelah Selatan : Imam Basuki

Sebelah Barat : Kalen (Parit) Sebelah Timur : Jalan Desa

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai tanah Objek Sengketa

2. Bahwa jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat atas tanah Objek Sengketa sebagaimana posita ke-1 *a quo* dilakukan secara terang dan tunai di hadapan Kepala Desa Mulyoagung dan disaksikan oleh 4 (empat) orang saksi sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 19 Januari 2016 dengan kesepakatan harga sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

3. Bahwa Turut Tergugat selaku penjual menyatakan dengan sebenarnya bahwa tanah Objek Sengketa yang dijual kepada Penggugat *a quo* adalah benar - benar miliknya yang berasal dari peninggalan orang tua dan telah dibeli secara patut dan sah dari ahli waris yang lain (pembagian waris) berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 25 Oktober 2009 serta Kwitansi Pembayaran yang secara keseluruhan telah ditanda tangani oleh masing-masing ahli waris, termasuk Tergugat (*in casu* adik kandung Turut Tergugat):

Adapun dokumen kepemilikannya masih utuh sebagaimana SHM Nomor 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Februari 1983 Nomor 509/1983 seluas 464 m², tercatat atas nama Soekeni Harjono (*in casu* orang tua Tergugat dan Turut Tergugat). Sebagian tanah tersebut yang seluas ± 283 m² (*in casu* tanah Objek Sengketa) dijual kepada Penggugat, dan sisanya seluas ± 181 m² juga telah dialihkan kepada pihak lain;

4. Bahwa bukti-bukti sebagaimana posita ke-3 tersebut di atas telah diserahkan secara keseluruhan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat;

5. Bahwa Penggugat selaku pembeli juga telah melunasi pembayaran tanah Objek Sengketa *a quo* kepada Turut Tergugat sesuai harga yang disepakati berdasarkan Kwitansi Pembayaran tertanggal 19 Januari 2016 dan telah melakukan proses balik nama SPPT PBB tanah Objek Sengketa

Halaman 3 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

menjadi atas nama Penggugat sebagaimana SPPT PBB Nomor 35.23.040.011.008-0057.0 atas nama Ni'amah (*in casu* Penggugat);

6. Bahwa pada saat dilakukan proses jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat, di atas tanah Objek Sengketa terdapat bangunan rumah semi permanen yang ditempati oleh Tergugat. Kondisi ini telah diketahui baik Penggugat maupun Turut Tergugat;

Atas dasar kemanusiaan dan i'tikad baik, Penggugat menyatakan memberikan waktu kepada Tergugat selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal 19 Januari 2016 sampai dengan tanggal 19 Januari 2019 sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 19 Januari 2016;

7. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 19 Januari 2016 *a quo*, apabila telah melewati batas waktu yang diberikan oleh Penggugat (*in casu* tanggal 19 Januari 2019), Tergugat harus membongkar bangunan rumah semi permanen yang ditempatinya di atas tanah Objek Sengketa yang telah sah menjadi hak milik Penggugat tersebut;

8. Bahwa hingga saat gugatan ini diajukan, Tergugat tetap tidak bersedia membongkar bangunan rumah semi permanen yang ditempatinya di atas tanah Objek Sengketa *a quo* secara sukarela. Padahal Penggugat secara patut telah mengingatkan dan memintanya baik-baik, bahkan dengan memberikan penjelasan jika tanah Objek Sengketa telah dijual oleh Turut Tergugat sehingga sah beralih menjadi hak milik Penggugat. Namun sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat.

Terakhir kali, Penggugat melalui kuasa hukumnya juga telah menempuh jalur kekeluargaan untuk mengosongkan tanah Objek Sengketa baik kepada Tergugat secara langsung (*vide* surat nomor 116/MLF/VIII/2019) maupun melalui Turut Tergugat (*vide* surat nomor 115/MLF/VIII/2019). Namun Tergugat tetap tidak memberikan respon positif dan tidak ada i'tikad baik;

Halaman 4 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

9. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut di atas, Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil yang secara rinci dapat dihitung sebagaiberikut:

Kerugian Materiil :

Perhitungan sewa tanah Objek Sengketa yang ditempati oleh Tergugat secara melawan hukum adalah Rp1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan. Tergugat yang menempati tanah Objek Sengketa selama 7 (tujuh) bulan (terhitung sejak tanggal 19 Januari 2019 hingga gugatan ini diajukan) mengakibatkan kerugian bagi Penggugat senilai :

$Rp\ 1.500.000,- \times 7\ \text{bulan} = Rp\ 10.500.000,-$ (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah);

Kerugian Immateriil :

Penggugat nyata-nyata dengan i'tikad baik membeli tanah Objek Sengketa *a quo* dari Turut Tergugat sesuai ketentuan yang berlaku. Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terdapat persepsi negatif dari masyarakat yang merugikan martabat dan kehidupan sosial Penggugat. Apabila dikonversi, kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat dalam sebulan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga total kerugian immateriil Penggugat senilai:

$Rp\ 100.000.000,- \times 7\ \text{bulan} = Rp\ 700.000.000,-$ (tujuh ratus juta rupiah);

10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tanpa hak menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa tanpa mendapatkan izin dan persetujuan dari pemilik yang sah (*in casu* Penggugat) *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

11. Bahwa Tergugat yang tidak bersedia membongkar bangunan rumah semi permanen yang ditempatinya pada bidang tanah Objek Sengketa dan telah diperingatkan secara patut oleh Penggugat juga merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

Halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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)



A. TENTANG HUKUMNYA

B.1. Jual Beli Antara Penggugat dan Turut Tergugat Sah Menurut Hukum

12. Bahwa alasan hukum mengenai keabsahan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat atas tanah Objek Sengketa dapat Penggugat uraikan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian (perikatan) dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat:

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

b. Bahwa jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat atas tanah Objek Sengketa telah dilakukan sesuai kesepakatan di antara para pihak, dibuat oleh pihak-pihak yang cakap menurut hukum (tidak termasuk pihak - pihak yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara), berisi mengenai objek tertentu sebagaimana Pasal 1333 KUHPerdara (*in casu* tanah Objek Sengketa) dan bukan merupakan *causa* atau sebab yang bertentangan dengan hukum dan kesusilaan (*vide* Pasal 1337 KUHPerdara). Dengan demikian, syarat keabsahan perjanjian (perikatan) sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara secara kumulatif telah terpenuhi;

c. Bahwa disamping kecakapan dari sudut pandang Pasal 1330 KUH Perdata, Turut Tergugat dalam kapasitas sebagai penjual tanah Objek Sengketa kepada Penggugat juga telah menunjukkan dan menyerahkan bukti-bukti hubungan hukumnya dengan tanah Objek Sengketa. Dalam hal ini Turut Tergugat memang benar-benar pihak yang memiliki hak atas tanah Objek Sengketa yang dijualnya tersebut dan telah menyerahkannya kepada Penggugat (*vide* Posita poinke-3);

Halaman 6 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa implikasi sahnyanya perjanjian (perikatan) antara Penggugat dan Turut Tergugat sebagaimana uraian tersebut di atas, maka berlaku mengikat selayaknya Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (*vide* Pasal 1338 KUHPerdata).

Antara Penggugat dan Turut Tergugat sama-sama telah menjalankan kewajibannya masing-masing. Turut Tergugat selaku penjual telah menyerahkan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat, demikian halnya Penggugat selaku pembeli juga telah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Dengan demikian Penggugat dalam hal ini sah sebagai pihak yang mendapatkan / menerima peralihan hak atas tanah Objek Sengketa sesuai ketentuan Pasal 1318 KUHPerdata;

e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang berbunyi : *"Untuk sahnyanya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*, maka jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat atas tanah Objek Sengketa yang telah dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah dan berharga menurut hukum.

f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, beralasan menurut hukum bagi Penggugat untuk memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat atas tanah Objek Sengketa adalah sah dan mengikat menurut hukum. Demikian halnya harus dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa yang wajib mendapatkan perlindungan hukum dari perbuatan pihak-pihak manapun secara melawan hukum.

g. Bahwa demi kelengkapan gugatan dan agar tunduk pada isi putusan, Penggugat memiliki alasan hukum yang cukup untuk menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 663k/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 Jo.

Halaman 7 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

Putusan Mahkamah Agung No. 1038k/Sip/1972, tanggal 1 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa “*Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata*”.

B.2. Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

13. Bahwa perbuatan Tergugat yang tanpa hak menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa tanpa mendapatkan izin dan persetujuan dari pemilik yang sah (*in casu* Penggugat) *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum. Secara yuridis-teoretis dapat Penggugat uraikan sebagai berikut:

a. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata secara teoretis mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum diperluas melalui *Hogeraad* dalam kasus *Lindenbaun Cohen* pada tahun 1919, yang menggali kriteria perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau,
- Melanggar hak subyektif orang lain, atau
- Melanggar tata kaidah / tata susila, atau
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Dalam perkara ini, Tergugat dalam menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa wajib meminta izin dan persetujuan dari pemilik yang sah (*in casu* Penggugat), namun hal ini tidak dilakukan. Sehingga perbuatan Tergugat adalah bertentangan dengan kewajiban hukumnya Tergugat yang menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa tanpa adanya izin dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah nyata-nyata telah

Halaman 8 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



melanggar hak subyektif orang lain. Penggugat sebagai pemilik tanah Objek Sengketa memiliki hak subyektif yang mendapatkan perlindungan hukum.

Perbuatan Tergugat juga melanggar tata kaidah / tata susila serta bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Dengan demikian, perbuatan yang menempati, menguasai dan/ atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa sebagaimana uraian tersebut di atas telah memenuhi unsur dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

2. Adanya Kerugian yang ditimbulkan

Mengacu pada posita poin ke-10, nyata-nyata Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil. Dalam hal ini, kerugian materiil Penggugat adalah sebesar Rp 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan kerugian immateriil Penggugat senilai Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).

Dengan demikian, unsur adanya kerugian yang ditimbulkan telah terpenuhi.

3. Adanya hubungan kausal antara Kerugian dan Perbuatan melawan hukum

Timbulnya kerugian baik materiil maupun immateriil yang diderita oleh Penggugat tidak lain disebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Tanpa adanya perbuatan melawan hukum Tergugat, tidak mungkin Penggugat mengalami kerugian tersebut.



- Sehingga beralasan menurut hukum bilamana ada hubungan kausal antara kerugian Penggugat dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

b. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, orang yang melakukan perbuatan melawan hukum (*in casu* Tergugat) dan membawa kerugian terhadap orang lain (*in casu* Penggugat) wajib mengganti kerugian tersebut. Oleh sebab itu, cukup beralasan menurut hukum jika Penggugat mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim agar Tergugat mengganti segala kerugian yang diderita oleh Penggugat.

c. Bahwa implikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas tanah Objek Sengketa mengakibatkan Penggugat tidak bisa menempati, menguasai dan/atau memanfaatkannya. Sehingga Penggugat memiliki alasan hukum yang cukup untuk memohonkan kepada Majelis Hakim agar Tergugat atau siapa saja yang menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah Objek Sengketa *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bebas / kosong dari segala bangunan dan/atau pembebanan oleh pihak lain tanpa syarat dan tebusan apa pun serta dengan biaya yang ditanggung oleh Tergugat, apabila diperlukan dapat meminta bantuan aparat dari institusi yang berwenang

B. 3 Alasan Hukum Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)

13. Bahwa oleh karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat, maka Penggugat dalam perkara *a quo* yang mendasarkan gugatan pada bukti-bukti yang kuat dan bernilai hukum sepatutnya menyangka ada upaya-upaya melawan hukum yang akan dilakukan oleh Tergugat. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR, untuk menjamin agar putusan perkara *a quo* tidak *illusoir* apabila dikabulkan, sudah sepatutnya demi hukum Pengadilan Negeri Tuban meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah Objek Sengketa tersebut;

Halaman 10 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



B. 4 Alasan Hukum Pembayaran Uang Paksa (*Dwangsom*)

14. Bahwa untuk menjamin Putusan Pengadilan Negeri Tuban dilaksanakan, maka sesuai ketentuan Pasal 606 a Reglemen Acara Perdata (RV), Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai melaksanakan putusan terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

B. 5. Alasan Hukum Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*)

15. Bahwa gugatan ini timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, serta didukung alat bukti yang kuat sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 2000, maka patut dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lain;

PETITUM

Berdasarkan uraian posita tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tuban agar memberikan putusan sebagaiberikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat atas sebidang tanah seluas ± 283 meter persegi (m^2) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban, termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Februari 1983 Nomor

Halaman 11 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

509/1983 seluas 464 m² tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 35.23.040.011.008-0057.0 seluas 283 m² tercatat atas nama Penggugat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Ni'amah Sebelah Selatan : Imam Basuki

Sebelah Barat : Kalen (Parit) Sebelah Timur: Jalan Desa

4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas ± 283 meter persegi (m²) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban, termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Februari 1983 Nomor 509/1983 seluas 464 m² tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 35.23.040.011.008-0057.0 seluas 283 m² tercatat atas nama Penggugat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Ni'amah Sebelah Selatan : Imam Basuki

Sebelah Barat : Kalen (Parit) Sebelah Timur : Jalan Desa

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tanpa hak menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa yaitu sebidang tanah seluas ± 283 meter persegi (m²) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban, termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Februari 1983 Nomor 509/1983 seluas 464 m² tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 35.23.040.011.008-0057.0 seluas 283 m² tercatat atas nama Penggugat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Ni'amah Sebelah Selatan : Imam Basuki

Sebelah Barat : Kalen (Parit) Sebelah Timur : Jalan Desa

merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau membongkar bangunan

Halaman 12 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah semi permanen pada bidang tanah Objek Sengketa dan menyerahkan tanah Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bebas / kosong dari segala bangunan dan/atau pembebanan oleh pihak lain tanpa syarat dan tebusan apa pun serta dengan biaya yang ditanggung oleh Tergugat, apabila diperlukan dapat meminta bantuan aparat dari institusi yang berwenang;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) dan/atau ganti rugi immateriil senilai Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) secara kontan dan seketika kepada Penggugat;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai melaksanakan putusan terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah Objek Sengketa tersebut;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukumlain;

12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkaraini;

13. Menghukum Tergugat untuk menanggung segala biaya yang ditimbulkan dalam perkaraini;

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tuban berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*);

Halaman 13 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan gugatan rekonsvansi pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Relatif.

Bahwa, adanya penggabungan secara obyektif Gugatan Penggugat menyangkut tuntutan *bezit* dan *eigendom* bersama-sama.

I.1. Pada petitum poin 3 dan poin 4 terkait dengan tuntutan *eigendom* (KUHPer Pasal 570);

I.2. Pada petitum poin 5, poin 6, poin 7, poin 8 dan poin 9 adalah tuntutan Penggugat yang terkait dengan tuntutan *bezit* (KUHPer Pasal 529);

I.3. Tuntutan tentang *bezit* tidak boleh diajukan bersama-sama dengan tuntutan tentang *eigendom* dalam satu gugatan (Pasal 103 Rv) :

“ Tuntutan mengenai hak menguasai (bezit) dan mengenai hak milik (petitoir) tidak dapat diajukan bersama”

Dengan adanya penggabungan secara obyektif Gugatan Penggugat menyangkut tuntutan *bezit* dan *eigendom* secara bersama-sama dalam gugatan Penggugat tertanggal 22 Agustus 2019, mohon gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak diterima.

2. Dalam posita (*fundamentum petendi*) Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*abscuur libel*) .

2.1. Bahwa gugatan Penggugat dalam posita gugatannya tidak menyebutkan secara

Halaman 14 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas/spesifik dan fokus apa yang sebenarnya menjadi substansi obyek perkara Surat Gugatan Penggugat;

2.1.1. Apakah terkait dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas $\pm 283 \text{ m}^2$ yang terletak di Ds. Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban yang ditempati Tergugat */perbuatan melawan hukum* ?.

2.1.2. Apakah terkait sah atau tidaknya secara hukum perjanjian jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat ?.

2.1.3. Ataukah sengketa kepemilikan atas tanah seluas $\pm 283 \text{ m}^2$ yang terletak di Ds. Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban?.

2.1.4. Atau apakah terkait dengan sah atau tidaknya claim Turut Tergugat sebagai subyek hukum kepemilikan tanah Obyek Sengketa ?

Sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, sangat membingungkan, kabur dan sulit dipahami (*abscur libel*);

2.2. Bahwa, dalam gugatan Penggugat antara posita dengan petitum tidak seiring sejalan bahkan kontradiktif.

2.2.1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah merupakan Gugatan Melawan Hukum namun dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat didominasi dengan masalah tentang sah atau tidaknya hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan (*in casu* petitum poin 3 dan poin 4 gugatan);

2.2.2. Penggugat dalam posita poin 3 menjelaskan mengenai dokumen kepemilikan masih utuh sebagaimana SHM Nomor 64 Tahun 1983, gambar situasi tanggal 28

Halaman 15 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

Februari 1983 Nomor 509/1983 seluas 464 m² tercatat atas nama Soekemi Hariyono, dalam petitum poin 4 “ *Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah ...dst*”;

2.3. Bahwa, petitum gugatan Penggugat ada ketidak jelasan (*abscuur libel*), sehingga seyogjanya gugatan harus dinyatakan tidak diterima :

Petitem tersebut sebagai berikut :

2.3.1. Petitum poin 4 gugatan Penggugat, Menetapkan hak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek perkara;

2.3.2. Petitum poin 6 dan 7 gugatan Penggugat, Menghukum Tergugat untuk membongkar dalam upaya untuk menghentikan tindakan Tergugat atas menempati, menguasai dan / atau memanfaatkan tanah *a quo* dan menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat (untuk menempati, menguasai dan memanfaatkan tanah obyek perkara *vide* posita poin 13.c);

2.3.3. Petitum poin 13 gugatan Penggugat, Menghukum Tergugat untuk menanggung segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini

Oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan sulit dipahami (*abscuur libel*), untuk itu Tergugat mohon gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Gugatan Penggugat Cacat Materiil karena tidak memuat kejadian

materiil yang menjadi dasar tuntutan secara lengkap (*MA tanggal 15 Maret 1970 Nomor 547 K/Sip/1972*) .

Halaman 16 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, gugatan Penggugat baik Posita maupun petitum ada ketidakjelasan menyangkut substansi, isi maupun tuntutan, Gugatan Penggugat tidak secara utuh, tuntas dan final dalam menjelaskan kronologi duduk perkaranya (*eittelijke gronden*). Demikian pula mengenai penjelasan tentang adanya kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan. Penggugat dalam posita gugatannya *tidak utuh, tidak tuntas dan hanya sepotong-sepotong serta berdasarkan asumsi Penggugat sendiri* dalam menguraikan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa hukum (*rechtsgronden*). Dalam poin 1 dan poin 3 posita menjelaskan terjadinya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat, maupun antara Turut Tergugat dengan Para Ahli Waris Alm. Soekemi Hariyono, namun Penggugat tidak menjelaskan / tidak menguraikan, terjadinya proses beralihnya hak atas tanah *a quo*, dari pemegang (subyek) hak Alm. Soekemi Hariyono kepada para Ahli Waris Alm. Soekemi Hariyono, tidak dijelaskan pula kejadian *peralihan hak atas tanah a quo* dari para Ahli Waris Alm. Soekemi Hariyono sebagai pemegang (subyek) hak kepada Sujendro / Turut Tergugat melalui pembagian hak bersama, dan tidak diuraikan pula kejadian terkait dengan peralihan hak atas tanah *a quo* dari Sujendro / Turut Tergugat sebagai pemegang (subyek) hak kepada Penggugat. Dalam pemindahan/dialihkannya hak, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik sebagaimana semang *Pasal 20 ayat (2) UU no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria* yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain ;

4. Gugatan Penggugat *tidak sempurna*, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut seperti “*Agar dinyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara*

Halaman 17 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

ini”, tetapi Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan bukti-bukti apa, dan bukti-bukti yang mana yang dinyatakan sebagai bukti yang sah dan berharga ;

5. Bahwa, Gugatan Penggugat menyangkut dasar-dasar hukum yang dipergunakan sebagai landasan yuridis gugatan adalah “tidak jelas” dan kabur, sebab hal tersebut tentulah berkorelasi dengan *asumsi* Penggugat yang mendasari kepentingan Penggugat sebagai strategi guna memenangkan gugatannya.

Oleh karena Gugatan Penggugat faktanya mengandung cacat materiil serta adanya ketidakjelasan substansi serta kapasitas Penggugat yang tidak dalam kualifikasi sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* seharusnya Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tuban telah menjatuhkan putusan tanggal 22 April 2020 Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat / ahli warisnya.yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkaraini;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat atas sebidang tanah seluas ± 283 meter persegi (m^2) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban, termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Februari 1983 Nomor 509/1983 seluas $464 m^2$ tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat
Halaman 18 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
Nomor 35.23.040.011.008-0057.0 seluas 283 m² tercatat atas nama
Penggugat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Ni'amah Sebelah Selatan : Imam Basuki

Sebelah Barat : Kalen (Parit) Sebelah Timur : Jalan Desa

4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas ± 283 meter persegi (m²) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban, termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Februari 1983 Nomor 509/1983 seluas 464 m² tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 35.23.040.011.008-0057.0 seluas 283 m² tercatat atas nama Penggugat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Ni'amah Sebelah Selatan : Imam Basuki

Sebelah Barat : Kalen (Parit) Sebelah Timur : Jalan Desa

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tanpa hak menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa yaitu sebidang tanah seluas ± 283 meter persegi (m²) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban, termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Februari 1983 Nomor 509/1983 seluas 464 m² tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 35.23.040.011.008-0057.0 seluas 283 m² tercatat atas nama Penggugat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Ni'amah Sebelah Selatan : Imam Basuki

Sebelah Barat : Kalen (Parit) Sebelah Timur : Jalan Desa

Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau membongkar bangunan rumah semi permanen pada bidang tanah Objek Sengketa dan

Halaman 19 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

menyerahkan tanah Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bebas / kosong dari segala bangunan dan/atau pembebanan oleh pihak lain tanpa syarat dan tebusan apa pun serta dengan biaya yang ditanggung oleh Tergugat, apabila diperlukan dapat meminta bantuan aparat dari institusi yang berwenang;

8. Menghukum Ahli Waris Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkaraini;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.346.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Telah membaca:

1. Relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Tuban melalui Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 14 Mei 2020 kepada Turut Tergugat telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Tuban Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn, tanggal 22 April 2020 ;

2. Akta pernyataan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Tuban, menerangkan bahwa pada tanggal 30 April 2020 Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 22 April 2020 Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn;

Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

3. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tuban yang menerangkan bahwa pada tanggal 5 Mei 2020 kepada Kuasa Hukum Penggugat, serta melalui Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 Mei 2020 kepada Turut Tergugat, masing-masing telah diberitahukan adanya pernyataan banding tersebut ;

4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tuban, menerangkan bahwa pada tanggal 4 Mei 2020 kepada Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding, tanggal 5 Mei 2020 kepada Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding dan melalui Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 Mei 2020 kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding, masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

5. Memori banding tertanggal 13 Mei 2020 yang diajukan oleh kuasa hukum Tergugat/Pembanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 13 Mei 2020;

6. Risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tuban, menerangkan bahwa pada tanggal 27 Mei 2020 kepada Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding, melalui Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 Juni 2020 kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding, masing-masing telah diserahkan memori banding tersebut;

7. Kontra memori banding tertanggal 4 Juni 2020 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding / Penggugat;

8. Relas pemberitahuan penyerahan kontra memori banding melalui Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 15 Juni 2020 kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat ;

Halaman 21 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Kuasa Hukum Tergugat / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu menurut cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang sehingga oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa, Pembanding/Tergugat amat sangat bersepakat dengan langkah Majelis Hakim yang mengimplementasikan semangat yang mendasari diajukannya Gugatan *a quo* yaitu Pasal 14 Ayat (1) UU No. 14 tahun 1970 “Hakim tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili perkara dengan dalih apapun, bahkan dengan dalih hukumnya tidak ada sekalipun “, dan Majelis dalam perkara *a quo* pun telah menggali nilai-nilai hukum yang ada di masyarakat (in casu Pasal 27 UU No. 14 tahun 1970), sehingga langkah penemuan hukum barupun tidak menutup kemungkinan dapat dilakukan oleh Majelis, namun menjadi fatal apabila dalam manuvernya, Majelis menjadi “gelap mata” dan menghalalkan cara-cara yang salah dalam pertimbangan hukumnya, seperti perbuatan hukum yang tidak dilakukan oleh Terbanding/Penggugat namun memperoleh “legitimasi” Majelis padahal tak pernah dilakukan oleh Terbanding/Penggugat seperti :

- Paragraf 5(lima) hal 26 Putusan Pengadilan Negeri Tuban Perkara No. :26/Pdt.G/2019/PN.Tbn tanggal 22 April 2020 “Menimbang bahwa adapun alasan Penggugat berhak atas obyek sengketa adalah bahwa pada tanggal 25 Oktober 2009 telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yang.....dst”
- Paragraf 1 (satu) hal 28 Putusan Pengadilan Negeri Tuban Perkara No. :26/Pdt.G/2019/PN.Tbn tanggal 22 April 2020 “Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memiliki hak atas obyek sengketa karena pada tanggal 25 Oktober 2009 telah terjadi jual beli tanah obyek

Halaman 22 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yang dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan Jual beli tanah tertanggal 19 Januari 2016 secara terang.....dst”.

- Paragraf 3 (tiga) hal 29 Putusan Pengadilan Negeri Tuban Perkara No. :26/Pdt.G/2019/PN.Tbn tanggal 22 April 2020 “Menimbang, bahwa.....atas dasar kemanusiaan dan itikad baik, Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal 19 Januari 2016 sampai dengan tanggal 19 Januari 2019 sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 19 Januari 2016.....dst”;

2. Bahwa, menjadi fakta hukum bahwa bangunan rumah yang ditempati Pembanding telah ada dan berdiri diatas tanah perkara (in casu Bukti P-3) sementara bangunan rumah dimaksud belum pernah diadakan jual beli bahkan dengan Pembanding II/Turut Tergugat sekalipun apalagi Pembanding II dengan Terbanding, artinya bangunan rumah yang berdiri diatas tanah perkara adalah harta warisan dari Alm. Sukeni Harjono sehingga Terbanding/Penggugat keliru dalam menarik pihak sebagai Tergugat yaitu seorang Ripto Raharjo seorang saja padahal Ahli Waris Alm. Sukeni Harjono berjumlah 8 (delapan) orang sehingga dalam memori banding ini sudah tepat apabila Pembanding mengajukan Eksepsi *Error in persona* terhadap Gugatan Terbanding/Penggugat ;

3. Bahwa, eksepsi Pembanding/Tergugat sudah sedemikian detail dan gamblang bahkan alasan hukumnya namun pertimbangan Majelis mengesampingkan hal ini dan menganggap eksepsi terkait penggabungan secara obyektif menyangkut tuntutan *bezit* dan *eigendom* sudah masuk pokok perkara sementara dalam sidang pembuktianpun sangat nampak dengan jelas bahwa Gugatan Terbanding/Penggugat adalah penggabungan secara obyektif dapat kita buktikan bagaimana Somasi tanggal 12 Agustus 2019 yang dilayangkan oleh PH Terbanding (in casu upaya untuk menjadi beziter baru), serta diajukannya 3 (tiga) orang saksi yang membuktikan

Halaman 23 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

syahwat Terbanding/Penggugat untuk segera memiliki Obyek Sengketa sekaligus menguasainya;

4. Bahwa, Pembanding I/Tergugat tidak sependapat dan menolak terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tuban No. 26/Pdt.G/2019/PN.Tbn tertanggal 22 April 2020 tersebut diatas sebab dalam pertimbangan hukumnya halaman 26 , paragraph 5, hal ini tidak sesuai dengan fakta persidangan, dikarenakan Terbanding/Penggugat dalam jual beli tanggal 25 Oktober 2009 tidak pernah terlibat dalam jual beli tersebut namun Majelis dalam pertimbangannya Terbanding/Penggugat telah melakukan jual beli bersama-sama dengan Pembanding I/Tergugat dan Pembanding II/Turut Tergugat pada tanggal 25 Oktober 2009, dan pertimbangan hukum ini dilakukan secara berulang-ulang, (in casu Hal 28 Paragraf 1);

5. Bahwa, Pembanding I/Tergugat tidak sependapat dan menolak terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tuban No. 26/Pdt.G/2019/PN.Tbn tertanggal 22 April 2020 tersebut diatas untuk yang ke-2 (dua) kalinya sebab dalam pertimbangan hukumnya halaman 28 , paragraph 1, disamping kesalahan yang sama disebutkan kembali secara berulang, Jual beli tanggal 25 Oktober 2009 tidak terkorelasi dengan Surat Pernyataan Jual Beli tanah tertanggal 19 Januari 2016, namun Majelis menghubungkan adanya hubungan hukum dengan pertimbangannya bahwa Surat Pernyataan Jual Beli tanah tertanggal 19 Januari 2016 adalah bukti adanya keterlibatan Terbanding/Penggugat dalam jual beli tanggal 25 Oktober 2009 hal ini tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi, tak hanya itu hal ini tentulah menimbulkan perspektif “miring” dari Pembanding I/Tergugat terhadap Majelis yang “seolah-olah” telah memperlihatkan sebuah keberpihakannya kepada Terbanding/Penggugat, lantas bukti apa yang dijadikan dasar Majelis sehingga menempatkan Terbanding/Penggugat terlibat dalam jual beli tanggal 25 Oktober 2009 ? ;

6. Bahwa, pada sidang pembuktian pada bukti Surat, terkait Bukti P-7, Bukti P-10 s.d Bukti P-19, Terbanding/Penggugat sama sekali tidak ada

Halaman 24 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

hubungan hukum secara langsung dengan bukti-bukti tersebut, pada hal substansi permasalahan ini pada posisi tersebut, yaitu jual beli yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat dan Terbanding II/Turut Tergugat namun Majelis sangat miskin mempertimbangkannya dan seolah-olah mengesampingkan hal tersebut, dan ironisnya lagi majelis dengan kewenangan dan kekuasaan yang dimilikinya, pertimbangan-pertimbangan yang dilakukan Majelis bahwa Bukti P-7 Terbanding/Penggugat terlibat secara langsung jual beli tanggal 25 Oktober 2009 tersebut sehingga jika hal ini adalah bagian dari sebuah scenario membangun opini menyangkut keberadaan Terbanding/Penggugat dalam sengketa ini, untuk sementara tujuan ini berhasil ;

7. Bahwa, pada sidang kesaksian dari saksi Terbanding sebanyak 3 (tiga) orang tersebut, hanyalah berkuat pada pembuktian mengenai jual beli tanggal 19 Januari 2016 tidak lebih, namun dalam Putusannya Majelis telah menyatakan sah dan berharganya semua alat bukti yang diajukan Terbanding/Penggugat, untuk ini Pembanding menolak dengan tegas karena tidak semua alat bukti yang diajukan oleh Terbanding ada hubungannya dengan Terbanding/Penggugat ;

8. Bahwa, Pembanding menolak terhadap pertimbangan Majelis pada Paragraf 3 (tiga) hal 29 Putusan Pengadilan Negeri Tuban Perkara No. : 26/Pdt.G/2019/PN.Tbn tanggal 22 April 2020 "Menimbang, bahwa.....atas dasar kemanusiaan dan itikad baik, Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal 19 Januari 2016 sampai dengan tanggal 19 Januari 2019 sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 19 Januari 2016....dst" , Surat Pernyataan Terbanding/Penggugat dibuat oleh Terbanding/Penggugat sendiri, untuk tujuan apa dan kepada siapa dapat dibaca dalam isi Surat Pernyataan tanggal 19 Januari 2016 tersebut, namun apakah Surat Pernyataan tersebut lantas didistribusikan kepada Pembanding/Tergugat, faktanya Pembanding/Tergugat sejak 19 Januari 2016 tidak pernah

Halaman 25 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima Surat Pernyataan “kemanusiaan dan itikat baik” tersebut, bahkan sampai dengan pembuktian dalam perkara ini tuntas Terbanding/Penggugat tidak pernah mampu membuktikan bahwa Surat Pernyataan tertanggal 19 Januari 2016 tersebut telah diterima oleh Pembanding/Tergugat, dan memang Pembanding baru mengetahui secara langsung Surat Pernyataan tertanggal 19 Januari 2016 tersebut pada saat Terbanding/Penggugat melayangkan Somasi tanggal 12 Agustus 2019 melalui PH-nya karena Somasi tersebut dilampiri dengan copi Surat Pernyataan tertanggal 19 Januari 2016 tersebut, hal ini tidak selayaknya jika dianggap Terbanding telah memberikan waktu 3 (tiga) tahun tersebut berdasarkan kemanusiaan dan itikat baik, hal ini malah menempatkan Terbanding/Penggugat mempunyai maksud tidak baik dan diluar konteks kemanusiaan, Yurisprudensi 1816 K/PDT/1989; “Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu”.

9. Bahwa, Majelis dalam pertimbangannya pada paragraph 3(tiga) hal 28 Putusan Pengadilan Negeri Tuban Perkara No. :26/Pdt.G/2019/PN.Tbn tanggal 22 April 2020 bahwa Pembanding II/Turut Tergugat menjual tanah peninggalan orang tuanya kepada Terbanding/Penggugat karena telah dibeli secara patut dan sah dari ahli waris yang lain (pembagian waris) berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 25 Oktober 2009, hal inilah yang menjadi keberatan Pembanding I/Tergugat sebab pembagian waris memang dilakukan oleh semua ahli waris Alm Sukeni Harjono namun pembagian hak bersama sebagaimana semangat Pasal 51 Ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tidak pernah dilakukan oleh Pembanding I/Tergugat ataupun oleh Pembanding II/Turut Tergugat “Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang

Halaman 26 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut". Bahkan jual beli yang dilakukan oleh Terbanding II/Turut Tergugat dan para ahli waris Alm. Sukeni Harjono tekhnisnyapun tidak selayaknya jual beli yang selayaknya, tetapi tekhnisnya Pembanding I/Tergugat mengambil uang ke rumah Pembanding II/Turut Tergugat di Tangerang Jawa Barat, dan kemudian Pembanding I/Tergugat mengantarkan uang sekaligus meminta tanda tangan saudara-saudaranya door to door (in casu dari rumah ke rumah Saudara-saudaranya yang lain);.

10. Bahwa, dalam peertimbangan Majelis pada paragraf 4 (empat) hal 28 Putusan *a quo* Majelis barangkali lupa bahwa SPPT PBB Bukti P- 5 dan Bukti P-6 adalah SPPT PBB yang menyertakan bangunan milik ahli waris Alm. Sukeni Harjono sementara Terbanding mempunyai kewajiban untuk membayar pajak tanah/buminya saja, hal ini Nampak itikat tidak baik Terbanding kepada Pembanding sebab apabila memang bangunan rumah diatas tanah terperkara adalah masih milik Pembanding bisa saja hal tersebut disampaikan oleh Terbanding melalui Perangkat Desa kepada Pembanding namun hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Terbanding/Penggugat dalam rentang waktu selama 3 (tiga) tahun ;

11. Bahwa, meskipun Pembanding I tidak diperlakukan secara benar oleh Pembanding II/Turut Tergugat, namun Pembanding I/Tergugat telah menunjukkan itikat baik dengan mengaktualisasikan harapan dari Pembanding II yaitu membangun pondasi rumah peninggalan orang tua mereka terbukti dengan telah diterimanya uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) dari Pembanding II yang diperuntukkan untuk pembuatan pondasi, pengurangan dan perawatan rumah harta warisan yang berdiri diatas tanah terperkara ;

12. Bahwa, dari berlangsungnya proses persidangan serta bukti-bukti yang diajukan Terbanding apabila Majelis cukup jeli untuk menarik pertimbangan hokum, sangat jelas adanya unsur "penipuan" yang dilakukan oleh

Halaman 27 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

Pembanding II/Turut Tergugat saat jual beli dengan Terbanding tanggal 19 Januari 2016, dan hal tersebut telah disampaikan Pembanding melalui jawabannya tertanggal 28 November 2019, sebab seperti telah disampaikan oleh Pembanding dalam Jawabannya (vide Dalam Pokok Perkara poin 4 (empat) jawaban Pembanding I/Tergugat) :

1. Pembanding II / Turut Tergugat bersedia untuk membeli tanah warisan sebesar Rp. 25.000.000,- yang akan dibagi sama besar kepada semua ahli waris.
2. Pembanding II/Turut Tergugat juga berjanji untuk tidak menjual tanah warisan tersebut kepada pihak lain selain saudara kandung sendiri ;
3. Pembanding II/Turut Tergugat bersedia untuk membangun/ merehabilitasi rumah peninggalan Alm. Sukeni Harjono apabila dilakukan peralihan hak milik atas tanah warisan tersebut beralih menjadi atas nama Pembanding II/Turut Tergugat ;

Untuk meyakinkan perbuatan Pembanding II/Turut Tergugat pun menyetujui kesepakatan tersebut, namun terbukti Pembanding II/Turut Tergugat telah menjual ke pihak lain selain saudara kandung Pembanding II/Turut Tergugat (in casu dijual kepada Terbanding/Penggugat) dan untuk menutupi niatnya tersebut Pembanding II/Turut Tergugat juga telah memberikan biaya untuk merehabilitasi rumah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Pembanding I/Tergugat , sehingga Surat Pernyataan Jual Beli tanah tertanggal 25 Oktober 2009 sejatinya adalah *Tidak Sah* sebab lahir bukan karena persetujuan semua ahli waris melainkan karena cacat kehendak atau “penipuan” yang merupakan perbuatan Pembanding II/Turut Tergugat dan hal tersebut telah melanggar Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan “*Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*” maka

Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

perbuatan Pembanding II/Turut Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;.

13. Bahwa, sangat jelas Terbanding tidak beritikad baik yang tercermin dari apa yang telah Terbanding/Penggugat lakukan sebagaimana telah Pembanding I/Tergugat sampaikan dalam jawabannya tertanggal 28 November 2019 sebagai berikut :

1. Dalam Pokok Perkara Jawaban Pembanding I/Tergugat poin 14 yang menunjukkan lamanya waktu sejak proses jual beli hingga gugatan diajukan ke Pengadilan adalah memberikan prasangka yang kuat akan ketidak benaran dasar hukum Terbanding untuk tuntutan nya .
2. Sebagai tetangga yang *"tunggai gedeg"* (in casu (Jawa) berdampingan) Terbanding /Penggugat dengan Pembanding/Tergugat namun Terbanding tidak pernah bertegur sapa dan seolah menyembunyikan proses jual beli tanggal 19 Januari 2016 tersebut dari Pembanding/Tergugat, hal ini Nampak nyata bahwa Terbanding tidak beritikad baik ;

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai diatas, maka kami mohon kepada Majelis Pengadilan Tinggi Surabaya Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima permohonan Banding Pembanding I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tuban Nomor : 26/Pdt.G/2019 Tanggal 22 April 2020;
3. Apabila dipandang perlu, memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Tuban untuk membuka kembali siding pemeriksaan perkara *a quo* ;

MENGADILI SENDIRI

PRIMAIR

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pembanding I untuk seluruhnya .

Halaman 29 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



SUBSIDAIR

- Mohon putusan yang adil berdasarkan hukum.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Tergugat/Pembanding tersebut di atas, Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori banding pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa Terbanding semula Penggugat dengan ini menyatakan menolak segala alasan hukum Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya karena mengada-ada, tidak sesuai fakta hukum yang sebenarnya dan hanya sebatas penilaian pribadi semata, kecuali pada hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding semula Penggugat;
2. Bahwa dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-1 pada dasarnya merupakan data yuridis yang secara hukum sudah pasti diperiksa kembali pada pemeriksaan perkara tingkat banding. Terbanding semula Penggugat menganggap perlu memberikan tanggapan atas memori banding poin ke-1 huruf f, g dan h sebagai berikut:

2.1. Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas dalil memori banding poin ke-1 huruf f karena hanya sebatas asumsi yang menyesatkan dari Pembanding semula Tergugat.

Majelis Hakim Tingkat pertama dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah melaksanakan ketentuan hukum yang benar. Khususnya dalam memeriksa keabsahan alat bukti dari semua pihak. Pembanding semula Tergugat yang mengatakan bahwa alat bukti pada persidangan tingkat pertama adalah Tidak Sah merupakan asumsi subyektif tanpa dilandasi argumentasi hukum yang baik dan benar. Justru Pembanding semula Tergugat lah yang hanya sebatas membantah namun sama sekali tidak mampu mengajukan alat bukti yang relevan baik dari sisi kualitas maupun kuantitas selama persidangan tingkat pertama.

Halaman 30 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



2.2. Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas dalil memori banding poin ke-1 huruf g karena tidak berlandaskan kaidah hukum yang berlaku.

Secara yuridis, Majelis Hakim pada pemeriksaan perkara perdata bersifat pasif. Kecuali pada hal-hal tertentu yang *urgent* dan disepakati semua pihak. Termasuk dalam menentukan alat bukti yang hendak digunakan di persidangan. Pembanding semula Tergugat yang memohon kepada Majelis Hakim tingkat banding untuk menghadirkan alat bukti berupa ahli sungguh menunjukkan kualitas pemahaman yang tidak baik dalam beracara perdata. Lagi pula, Pembanding semula Tergugat juga telah diberikan kesempatan secara berimbang untuk menghadirkan bukti-bukti selama persidangan, namun hal tersebut tidak dilakukannya.

Maka, cukup beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim tingkat banding untuk menolak dalil Pembanding semula Tergugat *a quo*;

2.3 Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas dalil memori banding poin ke-1 huruf h karena mengada-ada dan tidak berlandaskan kaidah hukum yang berlaku ;

Majelis Hakim tingkat pertama hanya menjatuhkan putusan di dalam persidangan. Dalil Pembanding semula Tergugat yang mengatakan adanya hal di luar persidangan yang diputus oleh Majelis Hakim tingkat pertama adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai kaidah hukum yang berlaku. Bahkan dalil ini sarat muatan fitnah jika Pembanding semula Tergugat tidak mampu membuktikan kebenarannya;

Maka, cukup beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim tingkat banding untuk menolak dalil Pembanding semula Tergugat *a quo*;

Halaman 31 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



3. Bahwa dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-2 merupakan pengulangan bunyi amar Putusan Pengadilan Negeri Tuban dalam perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn. Seharusnya, karena hanya bersifat menyalin semata, Pembanding semula Tergugat dapat cermat dan menuangkannya secara benar. Namun ternyata Pembanding semula Tergugat memanipulasi bahkan memutarbalikkan fakta dengan mengurangi bunyi amar putusan poin ke-5, yang secara rinci kami uraikan kembali sebagai berikut:

Bunyi Amar putusan poin ke-5 versi Pembanding semula Tergugat:

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tanpa hak menempati, menguasai, dan/atau memanfaatkan tanah Obyek Sengketa yaitu tanah seluas 283 meter persegi (m^2) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Pebruari 1983 Nomor 509/1983 seluas 464 m^2 tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No. 35.23.040.011.008-0057.0 seluas 283 m^2 tercatat atas nama Penggugat dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Niamah	Sebelah Selatan : Imam Basuki
Sebelah Barat : Kalen (Parit)	Sebelah Timur : Jalan Desa

Adapun bunyi amar putusan poin ke 5 yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tanpa hak menempati, menguasai, dan/atau memanfaatkan tanah Obyek Sengketa yaitu tanah seluas 283 meter persegi (m^2) yang terletak di Dsn. Krajan Desa Mulyoagung Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban termasuk bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 64 Tahun 1983, Gambar Situasi tanggal 28 Pebruari 1983 Nomor 509/1983 seluas 464 m^2 tercatat atas nama Soekeni Harjono, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi

Halaman 32 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan (SPPT PBB) No. 35.23.040.011.008-0057.0 seluas 283 m² tercatat atas nama Penggugat dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Niamah Sebelah Selatan : Imam Basuki

Sebelah Barat : Kalen (Parit) Sebelah Timur : Jalan Desa

merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Dalam memori bandingnya, Pembanding semula Tergugat nampak dengan sengaja memanipulasi dan menghilangkan kalimat "... merupakan Perbuatan Melawan Hukum;" pada akhir amar putusan poin ke-5 *a quo*. Padahal setiap amar putusan Hakim dalam proses persidangan memiliki implikasi yuridis. Perbuatan Pembanding semula Tergugat *a quo* jelas-jelas merupakan tindakan yang tidak cermat, ceroboh dan sengaja memutarbalikkan fakta yang ada. Karenanya patut bagi Majelis Hakim tingkat banding untuk menolak dalil-dalil dalam memori bandingnya

4. Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-3 karena merupakan pemahaman parsial dan tidak utuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tuban dalam perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn yang dikonstruksi berdasarkan fakta dan bukti yang terungkap di persidangan. Seharusnya Pembanding semula Tergugat harus komprehensif memahami isi putusan. Oleh sebab itu, kiranya perlu kami uraikan fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagai berikut :

4.1. Bahwa berdasarkan Bukti P-4, Bukti P-8, Bukti P-9 diperoleh fakta persidangan bahwasannya semula, tanah Objek Sengketa tercatat atas nama Sukemi Harjono;

4.2. Bahwa Berdasarkan Bukti P-7, Bukti P-10, Bukti P-11, Bukti P-12, Bukti P-13, Bukti P-14, Bukti P-15, Bukti P-16, Bukti P-17, Bukti P-18 dan diperkuat keterangan Saksi Thu'i Marsudi, Saksi

Halaman 33 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

Yuwanto dan Saksi Imam Basuki, diperoleh fakta hukum bahwasannya tanah Objek Sengketa merupakan peninggalan orang tua Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat / Sujendro. Kemudian pada tanggal 25 Oktober 2009 (*vide* Bukti P-7), dibeli oleh Turut Tergugat / Sujendro dari ahli waris yang lain. Bahkan berdasarkan Bukti P-10 dan Bukti P-17, Pembanding semula Tergugat juga nyata-nyata menerima pembayaran sejumlah uang atas pembelian tanah *a quo* ;

4.3. Bahwa Bahwa berdasarkan Bukti P-19, diperoleh fakta hukum bahwasannya Turut Tergugat / Sujendro sebagai pihak yang telah membeli tanah Objek Sengketa dari ahli waris yang lain juga telah melakukan upaya perawatan dan pemanfaatan dengan memberikan biaya kepada Pembanding semula Tergugat terhadap tanah Objek Sengketa;

4.4. Bahwa selama kepemilikan hak atas tanah Objek Sengketa beralih

dari ahli waris lain kepada Turut Tergugat / Sujendro, sama sekali tidak ada keberatan baik secara lisan maupun tertulis. Hal ini menunjukkan bahwa pembelian antara Turut Tergugat dengan ahli waris yang lain atas tanah Objek Sengketa adalah sah dan mengikat menurut hukum (*vide* Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara)

4.5. Bahwa selanjutnya berdasarkan Bukti P-1, Bukti P-2 dan diperkuat keterangan Saksi Thu'i Marsudi, Saksi Yuwanto dan Saksi Imam Basuki, diperoleh fakta hukum bahwasannya pada tanggal 19 Januari 2016, terjadi peristiwa hukum berupa jual beli antara Terbanding Semula Penggugat dengan Turut Tergugat / Sujendro atas tanah Objek Sengketa yang dilakukan secara terang dan tunai di hadapan Kepala Desa Mulyoagung dan disaksikan oleh 4 (empat)

Halaman 34 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



orang saksi dengan kesepakatan harga sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

4.6. Bahwa jual beli antara Terbanding semula Penggugat dan Turut Tergugat / Sujendro atas tanah Objek Sengketa telah dilakukan sesuai kesepakatan di antara para pihak, dibuat oleh pihak-pihak yang cakap menurut hukum (tidak termasuk pihak-pihak yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata), berisi mengenai objek tertentu sebagaimana Pasal 1333 KUHPerdata (*in casu* tanah Objek Sengketa) dan bukan merupakan *causa* atau sebab yang bertentangan dengan hukum dan kesusilaan (*vide* Pasal 1337 KUHPerdata). Dengan demikian, syarat keabsahan perjanjian (perikatan) sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata secara kumulatif telah terpenuhi. Oleh karena itu, perjanjian jual beli antara Terbanding semula Penggugat dan Turut Tergugat / Sujendro berlaku mengikat selayaknya Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (*vide* Pasal 1338 KUHPerdata);

4.7. Bahwa selain itu, Turut Tergugat / Sujendro sebagai penjual memang benar-benar berkedudukan sebagai pemilik sah atas tanah Objek Sengketa yang berasal dari pembelian ahli waris yang lain. Turut Tergugat / Sujendro juga telah menunjukkan dan menyerahkan bukti-bukti hubungan hukumnya dengan tanah Objek Sengketa kepada Terbanding semula Penggugat (*vide* Bukti P-4, Bukti P-7, Bukti P-8, Bukti P-9, Bukti P-10, Bukti P-11, Bukti P-12, Bukti P-13, Bukti P-14, Bukti P-15, Bukti P-16, Bukti P-17, Bukti P-18 dan Bukti P-19);

4.8. Bahwa antara Terbanding semula Penggugat dan Turut Tergugat / Sujendro sama-sama telah menjalankan kewajibannya masing-masing. Turut Tergugat / Sujendro selaku penjual telah menyerahkan tanah Objek Sengketa kepada Terbanding semula Penggugat, demikian halnya Terbanding semula Penggugat selaku pembeli juga

Halaman 35 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



telah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Dengan demikian, Terbanding semula Penggugat dalam hal ini telah sah sebagai pihak yang mendapatkan / menerima peralihan hak atas tanah Objek Sengketa sesuai ketentuan Pasal 1318 KUHPerdota. Implikasi yuridisnya, kedudukan hukum Terbanding semula Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa wajib dilindungi dari pihak-pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum;

4.9. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang berbunyi : *"Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*, maka jual beli antara Terbanding semula Penggugat dan Turut Tergugat / Sujendro atas tanah Objek Sengketa yang telah dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah dan berharga menurut hukum;

4.10. Bahwa terhadap fakta-fakta hukum tersebut di atas, tidak ada satu pun bukti dari Pembanding semula Tergugat yang menyangkal mengenai keabsahan jual beli tanah Objek Sengketa antara Terbanding semula Penggugat dengan Turut Tergugat / Sujendro;

4.11. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam memeriksa perkara *a quo* terbukti telah runtut dan benar berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan baik dalam pertimbangan maupun amar putusan. Sebaliknya, Pembanding semula Tergugat sama sekali tidak mampu menunjukkan bukti yang menguatkan bantahannya terhadap isi gugatan Terbanding semula Penggugat;

4.12. Bahwa Pembanding semula Tergugat nyata-nyata salah memahami isi putusan secara utuh dan berdasarkan fakta yang

Halaman 36 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terungkap di persidangan. Karenanya dalil dalam Memori Bandingnya haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat banding;

5. Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-4 dengan alasan dan argumentasi hukum sebagai berikut :

5.1. Bahwa persoalan pokok dalam perkara *a quo* adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat berupa tanpa hak menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa yang nyata-nyata merupakan hak milik Terbanding semula Penggugat ;

5.2. Bahwa berdasarkan Bukti P-3, Bukti P-20 dan diperkuat keterangan Saksi Thu'i Marsudi, Saksi Yuwanto dan Saksi Imam Basuki, diperoleh fakta hukum bahwasannya hingga saat ini memang benar-benar tanah Objek Sengketa ditempati dan dikuasai oleh Pembanding semula Tergugat tanpa adanya izin atau persetujuan dari Terbanding semula Penggugat;

5.3. Bahwa perbuatan Pembanding semula Tergugat yang tanpa hak menempati, menguasai dan/atau memanfaatkan tanah Objek Sengketa tanpa mendapatkan izin dan persetujuan dari pemilik yang sah (*in casu* Terbanding semula Penggugat) serta tidak bersedia membongkar bangunan rumah semi permanen yang ditempatinya pada bidang tanah Objek Sengketa, padahal telah diperingatkan secara patut oleh Terbanding semula Penggugat *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara:

Halaman 37 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



5.4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak salah bagi Terbanding semula Penggugat yang menarik Pembanding semula Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

5.5. Bahwa dengan demikian, Pembanding semula Tergugat yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat telah salah pihak (*error in persona*) adalah argumentasi yang tidak beralasan menurut hukum dan sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim tingkat banding;

6. Bahwa terkait dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-5 sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena merupakan pengulangan argumentasi di tingkat pertama yang nyata-nyata telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim

Secara faktual, argumentasi yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat *a quo* tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Gugatan Terbanding semula Penggugat telah disusun berdasarkan kaidah hukum yang berlaku dan tidak bermuatan penggabungan gugatan. Kiranya, justru Pembanding semula Tergugat yang sama sekali tidak cermat sehingga keliru dalam memahami kaidah bercara perdata yang benar;

7. Bahwa untuk menanggapi dan menolak dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-6, poin ke-7 dan poin ke-8, Terbanding semula Penggugat pada dasarnya telah mengemukakan alasan-alasan hukum sebagaimana tertuang pada poin ke-4 Kontra Memori Banding ini. Oleh karena itu, untuk menyingkat uraian pada kontra memori banding ini, mohon kiranya hal-hal yang telah kami sampaikan pada kontra memori banding poin ke-4 secara *mutatis mutandis* dianggap telah terurai kembali guna menolak dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-6, poin ke-7 dan poin ke-8 ;

Pembanding semula Tergugat dalam argumentasi hukumnya nampak



mengada-ada dan berusaha mengaburkan permasalahan yang telah gamblang, jelas serta sah diputuskan oleh Majelis Hakim tingkat pertama. Pemahaman keliru tersebut justru dikemukakan dan dituangkan dalam memori bandingnya, sehingga sudah layak serta beralasan menurut hukum untuk ditolak oleh Majelis Hakim tingkat banding;

8. Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-9 sebab mengada-ada dan asumsi subyektif semata. Terbanding semula Penggugat perlu mengemukakan argumentasi sebagai berikut:

8.1. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, telah diatur ketentuan mengenai alat bukti yang sah diajukan di muka persidangan. Ketentuan ini bersifat mengikat dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara perdata;

8.2. Bahwa untuk menilai keabsahan alat bukti, tentu Majelis Hakim terikat pada kaidah hukum baik dalam hukum acara perdata maupun tertib persidangan;

Bahwa berkaitan dengan alat bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada persidangan tingkat pertama, kesemuanya telah diperiksa secara transparan dan berimbang sesuai ketentuan yang berlaku. Demikian halnya bagi Pembanding semula Tergugat juga telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim tingkat pertama untuk menyampaikan keberatan terhadap alat-alat bukti yang kami ajukan. Namun fakta persidangan menunjukkan bahwa semua alat bukti yang kami ajukan telah benar dan tanpa ada keberatan dari Pembanding semula Tergugat ;

8.3. Bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama baik dalam pertimbangan maupun amarnya sudah tepat dan benar sesuai koridor hukum yang berlaku. Oleh sebab itu, patut kiranya argumentasi

Halaman 39 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Tergugat ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat banding.

9. Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-10 karena hanya sebatas pengulangan dan tidak sesuai fakta persidangan tingkat pertama.

Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam hal pemberian jangka waktu selama 3 (tiga) tahun kepada Pembanding semula Tergugat terhitung sejak tanggal 19 Januari 2016 sampai dengan tanggal 19 Januari 2019 adalah sangat tepat berdasarkan bukti yang ada, yakni Bukti P-3 dan diperkuat oleh keterangan Saksi Thu'i Marsudi, Saksi Yuwanto Dan Saksi Imam Basuki yang benar-benar mengetahui secara langsung maksud dan l'tikad baik yang diberikan oleh Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat sebelum melakukan upaya hukum di Pengadilan Negeri Tuban;

Dengan demikian, dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-10 sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat banding;

10. Bahwa dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-11 senyatanya justru meneguhkan bahwa telah ada peralihan dari para ahli waris yang lain kepada Turut Tergugat / Sujendro atas tanah Objek Sengketa pada tanggal 25 Oktober 2009. Kemudian pada tanggal 19 Januari 2016, tanah Objek Sengketa dijual oleh Turut Tergugat / Sujendro kepada Terbanding semula Penggugat;

Perlu dipahami bahwa norma yang terkandung dalam ketentuan Pasal 51 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa akta PPAT sebatas berkedudukan sebagai bukti adanya kesepakatan bersama mengenai pemegang hak bersama. Hal ini jelas berbeda dengan perkara *a quo* yang telah nyata-nyata memiliki bukti dengan adanya Surat Pernyataan Jual Beli

Halaman 40 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT 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

Tanah antar ahli waris (termasuk Pembanding semula Tergugat) tanggal 25 Oktober 2009 dengan diperkuat kwitansi pembayaran masing-masing (*vide* Bukti P-7, Bukti P-10 sampai dengan Bukti P-18). Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dalam pertimbangan hukumnya;

Argumentasi hukum yang disampaikan Pembanding semula Tergugat juga merupakan pengulangan dalil yang telah disampaikan di persidangan tingkat pertama. Majelis Hakim tingkat pertama juga telah menuangkan pertimbangan hukum berdasarkan alat bukti yang relevan sehingga menjatuhkan amar putusan perkara *a quo*. Oleh sebab itu, dalil tersebut sepatutnya ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat banding.

11. Bahwa dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-12 semakin meneguhkan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama serta dalil-dalil yang dikemukakan oleh Terbanding semula Penggugat. Dimana terdapat pengakuan dari Pembanding semula Tergugat bilamana telah ada peralihan hak atas tanah Objek Sengketa kepada Terbanding semula Penggugat ;

Demikian halnya ada pengakuan bahwa Pembanding semula Tergugat masih menempati rumah di atas tanah Objek Sengketa milik Terbanding semula Penggugat yang dilakukan secara melawan hukum. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang disampaikan oleh Terbanding semula Penggugat merupakan konsekuensi hukum sebagai pemilik sah atas tanah Objek Sengketa;

Berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim tingkat banding menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada pemeriksaan tingkat pertama

12. Bahwa dalil memori banding Pembanding semula Tergugat poin ke-13, poin ke-14 dan poin ke-15 murni sebatas pengulangan dari argumentasi yang telah disampaikan pada persidangan tingkat pertama

Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



dan tidak terbukti kebenarannya. Oleh sebab itu sepatutnya ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat banding dan tetap menguatkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama;

13. Bahwa Terbanding semula Penggugat perlu menyampaikan bahwasannya selama pemeriksaan perkara *a quo* pada tingkat pertama, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan 21 (dua puluh satu) bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing saling berhubungan dan menguatkan. Sedangkan Pembanding semula Tergugat hanya mampu mengajukan 5 (lima) bukti surat dan 1 (satu) orang saksi. Alat bukti yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat juga tidak ada relevansinya dengan pokok perkara serta tidak mendukung argumentasi hukum yang disampaikannya;

Dengan demikian, dari sisi argumentasi, alat bukti baik kualitas maupun kuantitas, jelas-jelas pihak Pembanding semula Tergugat adalah pihak yang kalah. Argumentasi yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya adalah pengulangan argumentasi yang disampaikan pada pemeriksaan tingkat pertama sehingga patut untuk dikesampingkan. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dan harus dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, Terbanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat banding berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Halaman 42 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 22 April 2020 Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk menanggung segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 22 April 2020 Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn, serta telah mempelajari, mempertimbangkan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan putusan tersebut dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 22 April 2020 Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn, yang dimohonkan banding tersebut, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat/Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Halaman 43 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal dari Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 serta Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tuban tanggal 22 April 2020 Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Tbn, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Selasa tanggal 22 September 2020 oleh kami H. Edy Tjahjono, SH, MHum. Hakim Tinggi sebagai Hakim Ketua Majelis, Sutrisni, SH. dan H. Budi Susilo, SH, MH, masing-masing Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu Eny Lestari Rahayu, SH. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Sutrisni, SH.

H. Edy Tjahjono, SH, MHum.

ttd

H. Budi Susilo, SH, MH.

Halaman 44 dari 42 Putusan Nomor 429/PDT/2020/PT SBY



Panitera Pengganti,

ttd

Eny Lestari Rahayu, S.H.

Perincian biaya banding:

1. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
Jumlah	<u>Rp. 150.000,-</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)