



**PUTUSAN**

**Nomor 523/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 :

1. H. BUKHORI, Tempat tanggal lahir Pasuruan 31-12-1954, Umur 64 Tahun, Jenis Kelamin laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Alamat Jalan Urip Sumoharjo RT 03 RW 01 Kelurahan Bukir Kecamatan Gadingrejo Kota Pasuruan, Pekerjaan Wiraswasta, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan SD, semula sebagai Penggugat I;
2. NY. MUNAWAROH, Tempat tanggal lahir Pasuruan 01-07-1961, Umur 58 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam Warga Negara Indonesia, Alamat Jalan Urip Sumoharjo RT 03 RW 01 Kelurahan Bukir Kecamatan Gadingrejo Kota Pasuruan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan SD, semula sebagai Penggugat II ;

Selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Penggugat ;`

Dalam tingkat banding para Penggugat diwakili oleh:

- 1) Drs. Jufri Muhammad Adi, SH, MH, MMPd, 2) Achmad Anshori, SH, MH, 3) Auliya Perdana Yudhanta, SH, 4) Muhammad Ali Bukhaiti, SH, MHI, 5) Anam Supriyanto, SH, para Advokat berkantor pada Kantor Advokat / Pengacara & Konsultan

**Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



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

Hukum "A.S.A. & Partners" beralamat di Jalan Sultan Agung No. 37 Pasuruan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2020;

Lawan:

NY. LILYANAWATI, Umur 41 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Perum Pucang Indah Lestari 3/02 RT 03 RW 07 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Purworejo Kota Pasuruan, namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, semula disebut Tergugat;

Selanjutnya sebagai Terbanding semula Tergugat;

Dan :

1. PT. BANK MANDIRI PUSAT (Tbk) berkedudukan di Jakarta cq. BANK MANDIRI CABANG PASURUAN, Alamat Jalan Panglima Sudirman No. 11 Kota Pasuruan, semula disebut Turut Tergugat I;

2. Ny. WIDJANARTI, S.H, jabatan/pekerjaan Notaris-PPAT, Alamat di Jalan Panglima Sudirman No. 176 Kota Pasuruan, semula disebut Turut Tergugat II;

3. Tuan SUSIANTO, Umur 50 tahun, Pekerjaan Tukang Las Listrik, Alamat Jalan Margotaruno RT.06 RW.01 Kelurahan Kebonagung Kecamatan Purworejo Kota Pasuruan (penyewa dan menempati tanah-bangunan tanah sengketa), semula disebut Turut Tergugat III;

4. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI JAWA TIMUR, cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA

**Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



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

PASURUAN, berkedudukan di Jalan Pahlawan Kota  
Pasuruan, semula disebut Turut Tergugat IV;

5. Tuan SUDARMAJI, umur 50 tahun, pekerjaan  
Swasta/warung kopi, alamat Jl. Margotaruno  
(menempati tanah sengketa) IV RT06 RW01  
Kelurahan Kebonagung Kecamatan Purworejo Kota  
Pasuruan, semula disebut Turut Tergugat V;  
Selanjutnya sebagai Para Turut Terbanding semula  
para Turut Tergugat;

Dalam tingkat banding :

- Turut Tergugat I diwakili oleh : 1) Roellis Prasetyo, SH, 2) Bondhan A. Mahendra, SH, 3) Sigit Setiari, SH, 4) Afinaa Amelia, SH, 5) Yulia Ayu Wardani, SH, 6) Nadiah Cyntia Rahma, SH, 7) Ivan Satriawan, 8) Mochamad Bilal, 9) Rian Twin Santoso, para Karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2020;
- Turut Tergugat III dan V diwakili oleh : 1) Istijab, SH, MHum, M.Pd, 2) Akhmad Subekhan, SH, para Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara / Law Office "Istijab, SH,MHum & Partners" beralamat di Jl. Raya Ahmad Yani No. 58 Gadingrejo Pasuruan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2020 dan tanggal 23 Juli 2020;
- Turut Tergugat IV diwakili oleh : 1) Iva Wedya Suzanna, SH, 2) Kustantio, 3) Supriady Achmad, SH, 4) Yusuf Eko Yulianto, para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Pasuruan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2019;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

**Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 522/PDT/2020/PT SBY, tanggal 12 Agustus 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 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 29 Juli 2019 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasuruan pada tanggal 30 Juli 2019, adapun gugatan ini berdasarkan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa sebelumnya pernah ada gugatan Wanprestasi yang dilakukan para Penggugat melawan Tergugat dan turut Tergugat I sampai IV sebagaimana terdaftar dalam register perkara No. 23/Pdt.G/2016/PN.Pas. Majelis Hakim menjatuhkan putusan bahwa gugatan para Penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan terdapat kekurangan pihak atau subyek hukum dalam perkara tersebut yaitu Turut Tergugat V;
2. Bahwa atas dasar pertimbangan itu dalam gugatan perkara ini telah ditambahkan pihak turut Tergugat V karena turut Tergugat V telah mendirikan bangunan warung kopi dari gedek bambu/klenengan yang menurut pengakuannya turut Tergugat V hanya disuruh oleh Tergugat untuk menjaga tanah obyek sengketa ;
3. Bahwa semula para Penggugat memiliki dua bidang tanah beserta bangunan bekas Gudang diatasnya yang terletak di Jalan Margotaruno Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan :
  - a. Berdasarkan SHM No.1540/Kebonagung, dahulu atas nama Buchori kini sudah dibaliknama ke Lilyanawati, Surat Ukur No.36/Kebonagung tanggal 26 November 2011, seluas 46 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Utara : Jalan Margotaruno ;

**Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : tanah/rumah H. Satuwi (depan) dan H.Sugiarto  
(belakang) ;

- Selatan : Pagar tembok / tanah H. Sugiarto;

- Barat : Tanah Buchori (SHM No. 1486) ;

b. Berdasarkan SHM No.1486/Kebonagung, dahulu atas nama  
Buchori

kini dibaliknama ke Lilyanawati, Surat Ukur No.59/Kebonagung tanggal  
26 Juli 2000, seluas 650 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Margotaruno ;

- Timur : Tanah milik Buchori (SHM No. 1540) ;

- Selatan : Pagar tembok/tanah H. Sugiarto ;

- Barat : Pagar tembok/tanah milik H. Halim ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa (sesuai data hasil  
Pemeriksaan Setempat lalu) ;

4. Bahwa kemudian pada tahun 2013 para Penggugat karena  
membutuhkan uang meminta bantuan makelar bernama Sugiono dan Abd.  
Salam untuk mencari pembeli tanah sengketa dengan harga penawaran  
sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan akhirnya melalui  
makelarnya yang bernama Rohman Hariyono Tergugat/Ny. Lilyanawati  
berminat dan disepakati dengan harga Rp. 575.000.000,00 (lima ratus tujuh  
puluh lima juta rupiah) untuk kedua tanah sengketa ;

5. Bahwa oleh karena kedua SHM tanah sengketa diatas masih diagunkan  
para Penggugat pada Bank Pundi dan BMT Sidogiri, sementara Tergugat  
ingin melihat Sertifikat aslinya maka Tergugat memberikan uang muka Rp.  
100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada para Penggugat untuk  
menebus kedua SHM miliknya di Bank Pundi dan BMT Sidogiri dan  
pergilah para Penggugat dengan Sdra. Rohman Hariyono untuk menebus  
kedua SHM tersebut di Bank Pundi dan BMT Sidogiri. Setelah kedua SHM  
tanah sengketa didapat dan langsung ditunjukkan pada Tergugat disepakati

**Halaman 5 dari 27 Putusan Nomor 523/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

secara lisan bahwa pelunasan harga tanah sengketa akan dibayar Tergugat sesaat setelah proses tandatangan AJB di PPAT-Notaris ;

6. Bahwa akan tetapi setelah tandatangan AJB dihadapan turut Tergugat II, para Penggugat tidak mendapatkan pelunasan dari Tergugat dan dijanjikan akan dilunasi dalam satu dua hari setelah Tergugat mendapat pencairan dana pinjaman dari Bank, belakangan baru diketahui ternyata turut Tergugat I. Kemudian para Penggugat percaya saja ucapan Tergugat yang didengar juga oleh Rohman Hariyono dan para Penggugat langsung pulang ke rumah tanpa meminta catatan/pernyataan dari Tergugat ;

7. Bahwa setelah beberapa hari menunggu para Penggugat menagih janji Tergugat untuk melunasi kekurangan harga tanah sengketa, akan tetapi tidak mendapat pelunasan dari Tergugat dan malah para Penggugat menerima pembayaran dari Tergugat dengan cara mencicil/diangsurnya sampai setahun lamanya sehingga mencapai jumlah Rp. 334.000.000.00 (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah). Sisanya sebesar Rp. 241.000.000,00 (dua ratus empat puluh satu juta rupiah) belum di bayar Tergugat walaupun telah ditagih berulang-ulang. Dan pada akhirnya Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di Kota Pasuruan yaitu di Perum Pucang Indah Lestari No. 3/02 RT03 RW07 Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo kota Pasuruan. Dengan begitu telah nyata bahwa Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi ;

8. Bahwa dengan demikian proses jual beli kedua tanah sengketa dilakukan di PPAT-Notaris/Turut Tergugat II pada tanggal 23 September 2013 dan terbitlah Akta Jual Beli No.269/2013 untuk tanah sengketa seluas 650 m2 telah terbit SHM No. 1486 dan Akta Jual Beli No.270/2013 untuk tanah sengketa seluas 46 m2 dan terbit SHM No.1540 adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;

9. Bahwa atas permintaan Tergugat selaku pembeli disaksikan para makelar harga jual yang tercantum dalam Akta Jual Beli lebih rendah dari

**Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga sebenarnya karena segala biaya dan pajak ditanggung Tergugat dengan maksud agar Tergugat tidak membayar pajak yang terlalu besar ;

**10.** Bahwa belakangan diketahui ternyata Tergugat telah mendapatkan kredit dari turut Tergugat I dan menurut informasi Tergugat mendapat pinjaman sebesar Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) dengan jaminan/agunan kedua SHM tanah sengketa dan hingga kini kreditnya telah dinyatakan macet bahkan oleh turut Tergugat I telah dilakukan upaya lelang beberapa kali tetapi belum terjual karena telah diblokir oleh Para Penggugat di Kantor BPN Kabupaten Pasuruan dan Kantor KPKLN Sidoarjo serta telah dilaporkan pidana ke Polresta Pasuruan ;

**11.** Bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat menyelesaikan pelunasan harga tanah yang tersisa Rp. 241.000.000,00 hingga sekarang maka Tergugat dapat dianggap telah melakukan wanprestasi/ingkar janji yang merugikan para Penggugat ;

**12.** Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi maka Akta Jual Beli No. 269/2013 dan No. 270/2013 tertanggal 23 September 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum. Demikian pula SHM kedua tanah sengketa yang telah dibaliknama ke atasnama Tergugat oleh Turut Tergugat IV adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum beserta segala akibat hukumnya ;

**13.** Bahwa oleh karena AJB dan balik nama kedua SHM tersebut di muka adalah cacat hukum atau menjadi tidak berkekuatan hukum maka segala bentuk Perjanjian Kredit maupun Perjanjian Pembebanan atau Pemasangan Hak Tanggungan atas kedua bidang tanah sengketa antara Turut Tergugat I dengan Tergugat adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum pula dengan segala akibat hukumnya ;

**Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa selain menjadikan agunan atas kedua bidang tanah sengketa tersebut, Tergugat telah menyewakan kedua bidang tanah sengketa kepada Turut Tergugat III yang pada saat ini sudah dan sedang dikuasai oleh Turut Tergugat III sebagai tempat usaha bengkel las listrik yang menurut keterangan dari Turut Tergugat III sendiri kepada para Penggugat masa kontrakannya telah berakhir dengan uang sewa Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) per tahunnya. Maka tindakan Tergugat yang menyewakan kedua bidang tanah sengketa tersebut adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum juga ;

15. Bahwa tindakan turut Tergugat V yang mendirikan warung kopi diatas tanah sengketa dan menguasainya adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum pula dan menghukum turut Tergugat V untuk menyerahkan tanah sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik ;

16. Bahwa sebagai akibat belum dibayarnya kekurangan harga kedua bidang tanah sengketa tersebut Rp. 241.000.000,00 oleh Tergugat dan Pembebanan Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat I, menyebabkan para Penggugat menderita kerugian secara materil maupun secara moril karena tidak dapat menikmati uang yang menjadi haknya sejak bulan Oktober 2013 hingga saat nanti putusan perkara aquo inckraht dan dieksekusi. Kerugian materil yang dialami para Penggugat adalah sebesar bunga Bank Pemerintah saat ini yaitu 1,5 % (satu koma lima prosen) pertahun . Jadi kerugiannya adalah Rp. 241.000.000,00 dikalikan 1,5% dikalikan 6 tahun (72 bulan) yang harus ditanggung Tergugat dan Turut Tergugat I ;

17. Bahwa selain itu para Penggugat juga menderita kerugian secara moril karena sudah sejak 6 tahun lalu dibuat pusing, susah, tidak tenang, kecewa dll oleh Tergugat maka karenanya para Penggugat minta ganti rugi secara moril sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar) kepada Tergugat dan Turut Tergugat I ;

**Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 523/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya maksud gugatan dan isi putusan perkara aquo maka dipandang sangat relevan untuk meletakkan sita jaminan atas kedua bidang tanah sengketa dimaksud SHM No.1486 dan No.1540/Kebonagung, sebagaimana telah terurai di muka maupun harta benda milik Tergugat baik yang telah ada maupun yang akan ada. Juga mohon di sita jaminan harta benda tetap dan bergerak milik Turut Tergugat I yang terletak di Jalan Panglima Sudirman No. 11 Kota Pasuruan, yang akan diuraikan secara rinci dalam surat permohonan sita jaminan nanti ;

19. Bahwa oleh karena gugatan perkara ini diajukan dengan berdasarkan data, argument dan fakta serta bukti yang sempurna, maka adalah sangat layak manakala putusan perkara aquo dinyatakan sebagai putusan serta merta, walau ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi ;

Maka dengan mendasarkan pada berbagai uraian di muka mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasuruan, cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo pada akhirnya berkenan memberi putusan :

## MEMUTUSKAN :

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji/wanprestasi ;
- III. Menyatakan Akta Jual Beli No. 269/2013 dan AJB No. 270/2013 antara para Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
- IV. Menyatakan Sertifikat Hak Milik kedua tanah sengketa atasnama Tergugat adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
- V. Menyatakan segala Perjanjian Kredit maupun segala Pembebanan Hak Tanggungan atas kedua bidang tanah sengketa sesuai SHM No. 1486/Kebonagung dan SHM No.1540/Kebonagung antara

**Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 523/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Turut Tergugat I adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;

VI. Menyatakan sewa menyewa kedua bidang tanah sengketa sesuai SHM No.1486/Kebonagung dan SHM No. 1540/Kebonagung antara Tergugat dan Turut Tergugat III adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum dengan segala akibatnya ;

VII. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III serta Turut Tergugat V untuk menyerahkan kembali kedua bidang tanah sengketa sesuai SHM No.1486/Kebonagung dan SHM No.1540/Kebonagung kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, bila perlu dengan bantuan alat Negara ;

VIII. Menghukum Turut Tergugat II dan IV untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara aquo ;

IX. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk melakukan proses balik

nama kedua tanah sengketa kepada Para Penggugat, dan/atau Pengadilan memberi kuasa kepada Para Penggugat untuk melakukan balik nama dirinya sendiri tanpa diperlukan persetujuan dan tanda tangan Tergugat dan Turut Tergugat I ;

X. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil sebesar 1,5% (satu koma lima prosen) dari Rp. 241.000.000,00 setiap bulannya selama 6 tahun kepada para Penggugat terhitung sejak bulan Oktober 2013 sampai perkara ini inckraht dan tereksekusi ;

XI. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar ganti rugi moril sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada para Penggugat ;

XII. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :

**Halaman 10 dari 27 Putusan Nomor 523/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Dua bidang tanah sengketa beserta bangunan bekas Gudang diatasnya yang terletak di Jalan Margotaruno Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan yaitu :

1. Berdasarkan SHM No.1540/Kebonagung, dahulu atasnama Buchori kini sudah dibaliknama ke Lilyanawati, Surat Ukur No.36/Kebonagung tanggal 26 November 2011, seluas 46 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Margotaruno ;  
Timur : tanah/rumah H. Satuwi (depan) dan H.Sugiarto (belakang) ;  
Selatan : Pagar tembok / tanah H. Sugiarto ;  
Barat : Tanah Buchori (SHM No. 1486) ;

2. Berdasarkan SHM No.1486/Kebonagung, dahulu atas nama Buchori kini dibaliknama ke Lilyanawati, Surat Ukur No. 59/Kebonagung tanggal 26 Juli 2000, seluas 650 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Margotaruno ;  
Timur : Tanah milik Buchori (SHM No. 1540) ;  
Selatan : Pagar tembok/tanah H. Sugiarto ;  
Barat : Pagar tembok/tanah milik H. Hali

b. Harta benda tetap maupun bergerak milik Turut Tergugat I yang terletak di Jalan Panglima Sudirman No. 11 Kota Pasuruan, Provinsi Jawa Timur;

XIII. Menyatakan putusan perkara aquo dapat dijalankan serta merta walau ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi ;

### **DAN/ATAU :**

Apabila Pengadilan Negeri Pasuruan berpendapat lain, kami mohon keadilan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (ex aequo et bono).

**Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pasuruan telah menjatuhkan putusan tanggal 18 Juni 2020 Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Psr, yang dihadiri oleh para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.501.000,00 (tiga juta lima ratus satu ribu rupiah)

Telah membaca:

1. Risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan, menerangkan bahwa pada tanggal 23 Juni 2020 kepada Tergugat, Turut Tergugat I, II, III, IV, V, masing-masing telah diberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Psr tanggal 18 Juni 2020 ;
2. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Pasuruan, menerangkan bahwa pada tanggal 2 Juli 2020 Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 18 Juni 2020 Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Psr;
3. Risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan, menerangkan bahwa pada tanggal 3 Juli 2020 kepada Tergugat, Turut Tergugat I, II, III, IV, V, masing-masing telah diberitahukan adanya pernyataan banding tersebut ;

**Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memori banding tertanggal 15 Juli 2020 yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula para Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 21 Juli 2020 ;

5. Risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Juli 2020 kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, III, IV, V, serta tanggal 23 Juli 2020 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, masing-masing telah diberitahukan memori banding tersebut;

6. - Kontra memori banding tertanggal 27 Juli 2020 yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding III, V semula Turut Tergugat III, V, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 27 Juli 2020 ;

- Kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2020 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 12 Agustus 2020;

7. - Risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 28 Juli 2020 kepada para Pembanding semula para Penggugat, Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, IV, masing-masing telah diberitahukan kontra memori banding tersebut;

- Risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Agustus 2020 kepada para Pembanding semula para Penggugat, Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, III, IV, V, masing-masing telah diberitahukan kontra memori banding tersebut;

**Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 523/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

8. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan, menerangkan bahwa pada tanggal 15 Juli 2020 kepada Para Pembanding semula para Penggugat, Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, III, IV, V serta tanggal 16 Juli 2020 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Kuasa Hukum Pembanding semula Para Penggugat 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 tertanggal 15 Juli 2020 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula para Penggugat menyatakan:

A. Bahwa secara umum Yudex Facti Tingkat Pertama tidak atau belum memeriksa semua fakta yang terungkap dalam persidangan yang meliputi :

- belum atau tidak mempertimbangkan fakta yang seharusnya dipertimbangkan ;
- pertimbangan hukum yang keliru atau tidak tepat ;
- pertimbangannya tidak/kurang komprehensif, mendalam dan meluas ;

B. Bahwa dalam HIR pasal 164 diatur tentang bukti dengan tata urutan : Bukti surat, Bukti saksi, Sangka, Pengakuan dan Sumpah. Diatur pula dalam HIR alat bukti pasal 154 dan 155;

C. Bahwa satu-satunya fakta yang menjadi bahan pertimbangan Yudex Facti adalah terkait vide bukti P-3 dan P-4 berupa copy AJB No.269/2013 dan AJB No.270/2013 yang diterbitkan Turut Tergugat II (dalam persidangan tidak pernah hadir) tidak ada aslinya. Suatu bukti tanpa aslinya

**Halaman 14 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian, kecuali didukung oleh bukti lain misalnya keterangan saksi baru dapat dianggap mempunyai kekuatan pembuktian. Dengan demikian para Pembanding keberatan dan menyangkal telah menjual obyek sengketa dengan harga Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Para Penggugat dalam gugatannya tidak pernah mendalilkan harga jual obyek sengketa sebesar Rp. 280.000.000,00 ;

D. Bahwa secara hukum sesuatu bukti dapat disebut sebagai bukti yang sah apabila cocok dengan aslinya. Para Penggugat tidak dapat menunjukan asli AJB No.269 dan AJB No. 270 tahun 2013 didepan persidangan. Para saksi Rohman Hariono, Abd Salam dan Sugiono menerangkan harga jual Rp. 575.000.000,00 dan tidak pernah menerangkan harga jual obyek sengketa sebesar Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Apakah benar secara hukum Yudex Facti menggunakan harga Rp. 280.000.000,00 sebagai sebuah fakta padahal bukti P-3 dan P-4 tidak ada aslinya?. Saksi Rohman Hariono sebagai makelar pembeli/Tergugat dan Abd Salam dan Sugiono sebagai makelar penjual/para Penggugat menyatakan harga jual yang disepakati adalah Rp. 575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;

E. Bahwa dengan demikian tidak terdapat sebuah bukti yang kuat yang dapat mendasari adanya persangkaan hakim. Apabila copy AJB telah sesuai dengan aslinya barulah persangkaan hakim dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sah. Kalau copy AJB tidak ada maka persangkaan hakim menjadi tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Mohon Yang Mulia Majelis Hakim Banding berkenan mempertimbangkan lagi fakta ini ;

F. Bahwa dalam praktek kebiasaan yang menentukan siapa dan dimana PPAT yang akan membuat Akta Jual Beli atas transaksi antara penjual dengan pembeli adalah pihak pembeli dalam hal ini adalah Tergugat. Dengan PPAT tentu pembeli akan terlebih dahulu membicarakan perihal

**Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 523/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



besarnya biaya dan pajak yang akan dibayar pembeli. Setelah itu pihak pembeli akan menghubungi pihak penjual tentang PPAT yang telah dipilihnya. Dalam hal ini peran pihak pembeli dominan karena pihak pembeli lah yang akan membayar biaya PPAT termasuk pajak sekaligus. Dalam hal ini pihak pembeli lewat makelar masing-masing telah menyatakan bahwa harga jual yang tertera dalam AJB nanti adalah bukan harga sebenarnya karena akad harga sesungguhnya adalah Rp. 575.000.000,00 ;

G. Bahwa dengan demikian manakala Yudex Facti hanya mendasarkan pertimbangan pada harga jual yang tertera dalam AJB apalagi hanya copy AJB maka hal itu adalah jalan yang keliru sehingga pertimbangan hukumnya adalah *pertimbangan yang premateur*. Apalagi "bukti" copy AJB (P-3 dan P-4) tidak didukung dengan bukti lain. PPAT/Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan sehingga tidak terdapat dalil maupun bukti yang dapat diambil sebagai pendukung copy AJB tersebut. Turut Tergugat I dan IV juga tidak pernah menyampaikan "bukti" AJB yang dapat mendukung pertimbangan Yudex Facti. Dengan demikian Yudex Facti telah bertindak bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya atau dapat dikatakan Yudex Facti telah melanggar hukum dengan pertimbangannya tersebut. ketika menandatangani AJB di depan PPAT langsung di tekan aja karena menganggap harga yang tertera adalah sesuai kesepakatan ;

H. Bahwa Yudex Facti juga telah terbukti mengabaikan fakta hukum lain yang terungkap dalam persidangan. Fakta terungkap dari keterangan saksi Rohman Hariono, Abd Salam dan saksi Sugiono dibawah sumpah menerangkan bahwa harga jual yang disepakati adalah Rp. 575.000.000,00 tanpa ada bantahan sekalipun dari Turut Tergugat I dan IV yang hadir dalam persidangan. Mohon perkenan Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Cq. Majelis Hakim Banding mempertimbangkan fakta ini ;

I. Bahwa Yudex Facti telah mengabaikan fakta bukti P-5 dan P-6 yang berisi

**Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan para Penggugat dan penegasan saksi Rohman Hariono yang menyatakan harga jual yang benar adalah Rp. 575.000.000,00 dan terdapat kekurangan bayar Tergugat pada para Penggugat. Mohon fakta ini berkenan dipertimbangkan pula ;

J. Bahwa para Penggugat membantah pertimbangan hukum Yudex Facti yang menyatakan harga jual obyek sengketa adalah Rp. 280.000.000,00 sehingga terdapat ketidakcocokan fakta yang satu dengan fakta yang lain. Dalam gugatan para Penggugat tidak pernah mendalilkan harga kesepakatan adalah Rp. 280.000.000,00 dan selalu konsisten dengan dalilnya bahwa harga sebenarnya adalah Rp. 575.000.000,00 dan itu telah diperkuat dengan keterangan saksi-saksi. Pernyataan Yudex Facti harga Rp. 280.000.000,00 sesuai copy AJB tersebut tidak didukung dengan bukti lain. Para Penggugat mengajukan copy AJB sesuai P-5 dan P-6 hanya ingin menunjukan bahwa proses jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat telah terlaksana dengan AJB tersebut. Sekali lagi para Penggugat/para Pembanding menyatakan harga Rp. 280.000.000,00 bukanlah sebuah fakta yang patut dijadikan bahan pertimbangan Yudex Facti dalam memberikan pertimbangan hukum. Karena AJB (bukti P-3 dan P-4) yang hanya copyan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang sah ;

K. Bahwa luasan kedua bidang tanah obyek sengketa milik para Penggugat adalah seluas 690 M2 jika benar dijual seharga Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) maka akan didapat per meter persegi seharga Rp. 402.298,00. Untuk ukuran tanah yang terletak di tengah kota Pasuruan harga per meter persegi seperti itu sangatlah murah pada tahun 2013. Pada tahun 2020 sekarang harga tanah di sekitar obyek sengketa berkisar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi. Oleh karena itu jika dihubungkan dengan keterangan saksi yang menyatakan harga jual yang tertulis dalam AJB hanyalah dimaksudkan untuk menghindari pengenaan pajak yang besar adalah sesuai fakta lapangan. Mohon Yang

**Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 523/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Cq. Majelis Hakim Banding berkenan mempertimbangkan fakta lapangan dan asumsi ini sebagai bahan masukan ;

L. Bahwa memang sesuai asas hukum alat bukti tertulis dalam perkara perdata mempunyai kekuatan pembuktian secara formal. Namun manakala menggunakan legalitas formal belaka tanpa melihat dari sudut legalitas materiil adalah sebuah keniscayaan. Karena dengan demikian kebenaran yang hakiki akan sulit ditegakkan bahkan akan merusak nilai-nilai kedailan itu sendiri. Apalagi para Penggugat/para Pembanding hanya tamatan SD sangat buta dengan proses hukum jual beli yang sebenarnya. Pihak pembeli/Tergugat/Terbanding adalah pihak yang sudah malang melintang dengan praktek jual beli sehingga dapat diduga pencantuman harga Rp. 280.000.000,00 adalah sebuah kesengajaan pihak pembeli yang sudah direncanakan terlebih dahulu ;

M. Bahwa Tergugat, Turut Tergugat II/Notaris-PPAT, dan Turut Tergugat III serta Turut Tergugat V tidak pernah hadir dalam persidangan. Dengan demikian tidak terdapat sangkalan/bantahan atas gugatan para Penggugat, artinya Tergugat, Turut Tergugat II dan V telah dapat dianggap mengakui (bukti pengakuan) dalil gugatan para Penggugat. Turut Tergugat II/Noataris-PPAT juga tidak adak ada fakta harga kedua bidang tanah obyek sengketa adalah Rp. 280.000.000,00 ;

N. Bahwa dengan demikian adalah *dapat disebut prematuur manakala Yudex Facti hanya mempertimbangkan fakta berupa fotokopi kedua AJB tanpa aslinya*. Oleh karena itu para Pembanding/semula para Penggugat keberatan dan menolak keras pertimbangan Yudex Facti yang demikian dan mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Cq. Majelis Hakim Banding dapat memberikan pertimbangan yang sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya ;

O. Bahwa dalam persidangan para Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan bahwa harga jual yang sebenarnya kedua bidang tanah

**Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah Rp. 575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang diperkuat oleh 3 orang saksi perantara pembeli/penjual yang juga didukung bukti P-5 dan P-6 ;

P. Bahwa dalam pemeriksaan setempat juga didapat fakta dari Penggugat I yang menyatakan bahwa harga jual yang disepakati adalah Rp. 575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Dalam pemeriksaan setempat hanya dihadiri Penggugat dan Turut Tergugat IV tanpa dihadiri Turut Tergugat I ;

Maka memperhatikan memori banding di muka mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Cq. Majelis Hakim Banding berkenan menjatuhkan putusan :

- Menerima permohonan para Pembanding/para Penggugat ;
- Menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pasuruan No. 14/Pdt.G/2019 yang dimohonkan banding ini ;
- Mengadili sendiri dengan menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya ;
- Dan/atau putusan lain yang se adil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula para Penggugat, kuasa hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat III dan V mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Juli 2020 yang menyatakan :

## Pertama :

Bahwa berkenaan dengan “Tenggang Waktu Penyampaian Banding”, menurut Turut Terbanding III/Turut Tergugat III dan Turut Terbanding V/Turut Tergugat V adalah kedaluwarsa jangka waktu/tenggang waktu yang ditentukan, yaitu :

*“Permohonan banding dapat diajukan di kepaniteraan pengadilan negeri dalam waktu 14 hari kalender terhitung keesokan harinya setelah putusan diucapkan atau setelah diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir dalam pembacaan putusan. Apabila hari ke-14 jatuh pada hari*

**Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 523/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

*Sabtu, Minggu atau hari Libur, maka penentuan hari ke-14 jatuh pada hari kerja berikutnya".*

Perkara Perdata No. 14/Pdt.G/2019/PN.Psr a quo, diputus pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020. Permohonan banding dalam perkara ini, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasuruan pada tanggal 21 Juli 2020, dengan tanggal pengiriman Memori Banding adalah pada tanggal 15 Juli 2020. Hal ini dapat diketahui dari Risalah Pemberitahuan dan Pe\nyerahan Memori Banding oleh Jurusita PN Pasuruan, hari Rabu tertanggal 22 Juli 2020.

Seharusnya, atas dasar ketentuan di atas, maka paling lambat pengajuan permohonan banding adalah pada tanggal 2 Juli 2020 ( hari Kamis) sebab hari ke-14 bukan hari Sabtu atau Minggu). Dengan demikian maka haruslah permohonan banding ini dianggap kedaluwarsa.

Kedua :

Menurut kami, Turut Terbanding III/dahulu Turut Tergugat III dan Turut Terbanding V /dahulu Turut Tergugat V, bahwa seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar, Majelis hakim tingkat pertama telah menguraikan dengan runtut dan cermat, atas dasar logika hukum dan fakta-fakta yang benar.

Bahwa atas dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim mulai dari halaman 25 dua paragraf akhir s/d halaman 27 sebelum pengambilan keputusan, adalah sangat jelas :

"1. Tanah sengketa a quo dalam SHM No. 1540 Kelurahan Kebon Agung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan dulu a.n. Bukhori kini a.n. Lilyanawati, surat ukur No. 36/Kebon Agung tanggal 26 November 2011, seluas 46 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jl. Margotaruno  
Timur : Tanah/rumah H. Satuwi (depan) dan H. Sugiarto (belakang).  
Selatan : Pagar Tembok/H. Sugiarto.  
Barat : Tanah Buchori (SHM No. 1486)."

dan

**Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"2. Tanah sengketa a quo dalam SHM No. 1486 Kelurahan Kebon Agung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan dulu a.n. Bukhori kini a.n. Lilyanawati, surat ukur No. 59/Kebon Agung tanggal 26 Juli 2000, seluas 650 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jl. Margotaruno  
Timur : Tanah Buchori (SHM No. 1540).  
Selatan : Pagar Tembok/H. Sugiarto.  
Barat : Pagar Tembok/H. Hali."

Ketiga :

Bahwa kami, Turut Terbanding III/dahulu Turut Tergugat III dan Turut Terbanding V /dahulu Turut Tergugat V adalah orang-orang yang sah secara hukum menempati tanah sengketa a quo, setelah terjadi transaksi jual beli dengan AJB No. 269/2013 untuk SHM No. 1486 Kelurahan Kebon Agung dan AJB No. 270 untuk SHM No. 1540 Kelurahan Kebon Agung. Sehingga :

1. Susianto/Turut Terbanding V – dulu Turut Tergugat III, mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut, antara Lilyanawati/Terbanding - dulu Tergugat sebagai Pihak I dan Susianto/Turut Terbanding V – dulu Turut Tergugat III sebagai Pihak II, pada tanggal 24 Januari 2014 s/d 24 Januari 2024 selama 10 tahun, dengan uang sewa total Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dimana uang sewa pertahunnya Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah).
2. Sudarmaji/Turut Terbanding V - dulu Turut Tergugat V, diberikan kuasa lisan untuk merawat dan menjaga tanah sengketa a quo, dan diperkenankan membuka warung sebagai ongkos/kompensasi untuk menjaga.

Keempat :

Bahwa kami, Turut Terbanding III/dahulu Turut Tergugat III dan Turut Terbanding V /dahulu Turut Tergugat V, berprinsip pada dalil dan argumen-argumen yang tetap pada dasar pertimbangan yang dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, dan tetap menolak seluruh dasar

**Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan yang dikemukakan oleh Para Pembanding dulu Para Penggugat, terkecuali di akui secara tegas oleh Turut Terbanding III/dahulu Turut Tergugat III dan Turut Terbanding V /dahulu Turut Tergugat V dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk memberikan putusan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili :

1. Menolak untuk seluruhnya Permohonan Banding Para Pemohon Banding dahulu Para Penggugat;
2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan No. 14/Pdt.G/2019/PN.Psr tanggal 18 Juni 2020 yang dimohonkan banding.
3. Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Para Pemohon Banding/Para Penggugat.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula para Penggugat, kuasa hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat I juga mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2020 yang menyatakan :

1. Bahwa Turut Terbanding I tetap berpendirian pada dalil-dalil semula dalam tingkat Pengadilan Negeri secara keseluruhan serta menolak seluruh dalil Memori Banding Pembanding sebagaimana tercantum di dalam Memori Banding para Pembanding yang diterima / dicatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasuruan pada tanggal 21 Juli 2020, kecuali yang diakui dengan tegas oleh Turut Terbanding I;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Pasuruan dalam menjatuhkan Putusan No. 14/Pdt.G/2019/Pn.Psr tanggal 18 Juni 2020 telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar serta telah memeriksa dengan seksama seluruh dalil-dail dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan a quo harus dikuatkan;

**Halaman 22 dari 27 Putusan Nomor 523/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)



3. Bahwa Turut Terbanding I menolak dalil para Pembanding pada halaman 4, karena dalil yang disampaikan tersebut merupakan pengulangan dalil gugatan dan telah dengan cermat mendapatkan pertimbangan hukum oleh *judex factie*;

4. Bahwa kecermatan dan kebenaran pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* yang menolak gugatan yang diajukan para Penggugat/ Pembanding seluruhnya terlihat jelas dan tegas dalam pertimbangan hukum halaman 26 sampai dengan 27, yang menyatakan:

*"Bahwa terkait dengan pembuktian para Penggugat mengenai dalil gugatannya setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-3 berupa Akta Jual Beli No. 269/2013 dan bukti P-4 berupa Akta Jual Beli No. 270/2013 bahwa akta tersebut merupakan pengaduan yuridis para Penggugat atas perbuatan hukum yang telah dilakukan, para Penggugat menyatakan benar telah melakukan kesepakatan harga jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut dan telah menerima uang sepenuhnya".*

*"Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa ada ketidaksesuaian mengenai kesepakatan harga jual beli atas 2 (dua) bidang tanah antara dalil gugatan dengan bukti P-3 dan P-4, sehingga dalil gugatan para Penggugat mengenai wanprestasi tidak dapat dibuktikan, karena secara yuridis para Penggugat telah membenarkan kesepakatan harga sebagaimana tercantum dalam berupa Akta Jual Beli No. 269/2013 dan bukti P-4 berupa Akta Jual Beli No. 270/2013, oleh karena itu ..... dst."*

*"Bahwa ketidaksesuaian antara dalil gugatan para Penggugat dengan bukti P-3 dan P-4 Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka petitum poin 2 haruslah ditolak."*

5. Bahwa selain itu Turut Terbanding I menolak keberatan para Pembanding tersebut dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa alasan-alasan keberatan para Pembanding/ Pelawan yang disampaikan dalam Memori Banding ternyata hanya pengulangan atas

**Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil dalam gugatan yang seluruhnya telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputuskan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Negeri Pasuruan.

b. Bahwa sebelum Pengadilan Negeri Pasuruan menjatuhkan putusan No. 14/Pdt.G/2019/PN.Psr tanggal 18 Juni 2020, terlebih dahulu telah mengkonstituir peristiwa-peristiwa yang didalilkan oleh Para Pihak, kemudian mengkualifisir peristiwa-peristiwa tersebut sehingga dapat diketahui peristiwa hukum yang disengketakan dan peristiwa yang bukan peristiwa hukum telah dikesampingkan karena tidak relevan dengan pokok permasalahan yang disengketakan. Setelah mengkonstituir dan mengkualifisir peristiwa yang disengketakan oleh para pihak, Pengadilan Negeri Pasuruan kemudian mengkonstituir atau menerapkan hukumnya dan semua rangkaian kegiatan tersebut telah dilakukan dengan benar dan tepat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku

6. Bahwa Turut Terbanding I menolak Memori Banding para Pembanding selain dan selebihnya dengan alasan-alasan dalil-dalil Memori Banding para Pembanding merupakan dalil-dalil ulangan yang sudah dibahas oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan secara cermat, tepat dan benar, sehingga Memori Banding Pembanding tersebut sangat beralasan untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan karena *judex factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan telah menerapkan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap putusan dimaksud, maka Turut Terbanding I mohon kepada Yth. Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili dalam tingkat banding perkara *aquo* berkenan memberikan putusan dalam tingkat banding yang amarnya sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding para Pembanding (dahulu para Penggugat);

**Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 18 Juni 2020 Nomor: 14/Pdt.G/2019/PN.Psr yang dimohonkan banding;
- Menghukum para Pembanding (dahulu para Penggugat) membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono ).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para pembanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alasan Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding V semula Turut Terbanding V tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan patut, tidak berarti membenarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat semula Para Penggugat; Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan fakta yang ada yang diajukan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dalam mempertimbangkan bukti P-3 dan P-4 yang tidak ada aslinya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama; disamping itu dengan melihat jawaban dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang pada pokoknya: Bahwa, dengan telah diterbitkannya Akta Jual Beli No. 269/2013 tanggal 23 September 2013 yang pada pokoknya berisikan jual beli SHM No. 1486/ Kel. Kebonagung dan No. Akta Jual Beli No. 270/2013 tanggal 23 September 2013 yang pada pokoknya berisikan jual beli SHM No. 1540/ Kel. Kebonagung yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, telah membuktikan bahwa telah terjadi jual beli oleh dan antara Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli atas SHM No. 1486/ Kel. Kebonagung dan SHM No. 1540/ Kel. Kebonagung. Pada pokoknya sesuai Akte Jual Beli tersebut di atas, dinyatakan bahwa Penjual (Para Tergugat) telah menerima sepenuhnya pembayaran dari

**Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Tergugat telah menjadi pemilik SHM No. 1486/ Kel. Kebonagung dan SHM No. 1540/ Kel. Kebonagung. Hal ini kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat selaku pemilik dengan melakukan balik nama melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Pasuruan atas SHM No. 1486/ Kel. Kebonagung dan SHM No. 1540/ Kel. Kebonagung dari atas nama H. Buchori menjadi atas nama Lilyanawati dan jawaban Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V yang pada pokoknya bahwa proses peralihan/ balik nama antara penggugat dengan tergugat telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Pasal 103 tentang Peralihan Hak Atas Tanah, yaitu dengan telah terbitnya Akta Jual Beli Nomor 269/2013 pada Sertipikat Hak Milik No. 1486/ Kebonagung seluas 650 M<sup>2</sup> dan Akta Jual Beli Nomor 270/2013 pada Sertipikat Hak Milik No. 1540/ Kebonagung seluas 46 M<sup>2</sup> yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Widjanarti, SH. proses peralihan/ balik nama antara penggugat dengan tergugat telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Pasal 103 tentang Peralihan Hak Atas Tanah, yaitu dengan telah terbitnya Akta Jual Beli Nomor 269/2013 pada Sertipikat Hak Milik No. 1486/ Kebonagung seluas 650 M<sup>2</sup> dan Akta Jual Beli Nomor 270/2013 pada Sertipikat Hak Milik No. 1540/ Kebonagung seluas 46 M<sup>2</sup> yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Widjanarti, SH, bahwa jawaban-jawaban tersebut tidak dibantah oleh Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta-fakta tersebut maka hal itu memperkuat bukti P-3 dan P-4 yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Para Pembanding semula Para Penggugat: Rohman Hariono, Abdul Salam dan Sugiono yang pada pokoknya semuanya menerangkan bahwa jual beli seharga Rp.575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp.280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

**Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun saksi-saksi Para Pembanding semula Para Penggugat : Rohman Hariono, Abdul Salam dan Sugiono yang pada pokoknya semuanya menerangkan bahwa jual beli seharga Rp.575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menilai keterangan saksi-saksi tersebut bertentangan dengan bukti P-3 dan P-4; sementara Para Pembanding semula Para Penggugat dalam bukti P-3 dan P-4 menerangkan jual beli dengan harga Rp.280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tetap ditolak, maka kontra memori banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, III, V tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 18 Juni 2020 Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Psr, yang dimohonkan banding tersebut, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

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

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 Pembanding semula Para Penggugat;

**Halaman 27 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 18 Juni 2020 Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Psr, yang dimohonkan banding tersebut;*

- Menghukum Para Pembanding semula para Penggugat 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 Senin tanggal 28 September 2020 oleh kami H. Budi Susilo, SH, MH. Hakim Tinggi sebagai Hakim Ketua Majelis, H. Edy Tjahjono, SH, MHum. dan Sutrisni, SH, 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,

ttd

H. Edy Tjahjono, SH, MHum.

ttd

Sutrisni, SH.

Ketua Majelis,

ttd

H. Budi Susilo, SH, MH.

Panitera Pengganti,

ttd

Eny Lestari Rahayu, S.H.

Perincian biaya banding:

1. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
2. Materai Rp. 6.000,-

**Halaman 28 dari 27 Putusan Nomor 523/PDT/2020/PT SBY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pemberkasan Rp. 134.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

**Halaman 29 dari 27 Putusan Nomor 523/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)