



**P U T U S A N**  
**Nomor 683/PDT/2020/PT SBY**

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

**Pengadilan Tinggi Surabaya**, yang memeriksa dan mengadili perkara

- perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut ini, dalam perkara antara:

**1. HERU SUPRAPTO**, bertempat tinggal di Jalan Kantil RT.01 RW.03

Desa

Polorejo Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo,  
selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

**2. VICKY RUDIARTO**, bertempat tinggal di Dukuh Krajan RT.03 RW.01

Kelurahan/Desa Kemiri Kecamatan Jenangan Kabupaten  
Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

**3. AGUS NUGROHO, A.Md.**, bertempat tinggal di Dusun Bader RT.01

RW.01 Kelurahan/Desa Bader Kecamatan Dolopo  
Kabupaten Madiun, selanjutnya disebut sebagai  
Penggugat III;

**4. AGUNG SUBIYANTORO**, bertempat tinggal di Dukuh Sekayu RT.03

RW.02 Kelurahan/Desa Gadungkepuh Kecamatan  
Sukorejo Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut  
sebagai Penggugat IV;

**5. ROCHMAT ALDY PURNOMO**, bertempat tinggal di Playangan RT.01

RW.08 Kelurahan/Desa Krowe Kecamatan Lembeyan  
Kabupaten Magetan, selanjutnya disebut sebagai  
Penggugat V;

**6. RUMASONDI PARNINGOTAN**, bertempat tinggal di Dusun Wates

Kulon

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.01 RW.03 Kelurahan/Desa Bangsri Kecamatan Purwantoro Kabupaten Wonogiri, selanjutnya disebut sebagai Penggugat VI;

**7. MUHAMAD ISWADI**, bertempat tinggal di Dukuh Pule RT.01 RW.01

Kelurahan/Desa Ngrogung Kecamatan Ngebel Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat VII;

**8. MUKHAROMAH**, bertempat tinggal di Dukuh Krajan I RT.02 RW.01

Kelurahan/Desa Tanjungsari Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat VIII;

**9. YULIONO**, bertempat tinggal di Dukuh Kebonagung RT.01 RW.01

Kelurahan/Desa Kesugihan Kecamatan Pulung Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai IX;

**10. DENY NOFITA**, bertempat tinggal di Dukuh Plongko RT.03 RW.03

Kelurahan/Desa Jurug Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat X;

**11. DEBBY ADELINA**, bertempat tinggal di Jalan Kalimantan 03 RT.05

RW.01 Kelurahan/Desa Mangkujayan Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XI;

**12. PUTRI RISKA KONSTANTIA**, bertempat tinggal di Dukuh Krajan RT.03

RW.01 Kelurahan/Desa Semanding Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XII;

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**13. SITI MUNAWAROH**, bertempat tinggal di Dukuh Pelemgurih  
RT.01

RW.01 Kelurahan/Desa Jenangan Kecamatan Jenangan  
Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai  
Penggugat XIII;

**14. SUNARTI**, bertempat tinggal di Dukuh Krajan II RT.01 RW.01  
Kelurahan/

Desa Plalangan Kecamatan Jenangan Kabupaten  
Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XIV;

**15. ROHAYATI NUR HAMIDAH**, bertempat tinggal di Dukuh Galih  
RT.01

RW.01 Kelurahan/Desa Wates Kecamatan Jenangan  
Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai  
Penggugat XV;

**16. DEBI KURNIAWAN**, bertempat tinggal di Dukuh Krajan RT.02  
RW.01

Kelurahan/Desa Kesugihan Kecamatan Pulung Kabupaten  
Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XVI;

**17. DEWI PURWANINGRUM**, bertempat tinggal di Dukuh Sambeng  
RT.03

RW.02 Kelurahan/Desa Bringin Kecamatan Kauman  
Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai  
Penggugat XVII;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Hakim Yunizar D.,  
S.H., Anthony Lj Ratag S.H., dan Tri Septo Muji Cayono, S.H., Advokat dan  
Advokat Magang pada Badan Bantuan Hukum & Advokasi (BBHA) DPD PDI  
Perjuangan Jawa Timur, beralamat di Kendangsari Industri No. 57 Surabaya  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2020, yang di

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No.683/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

daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor  
127/HK/SK.Pdt/IX/2020/PN Png tanggal 7 September 2020, dahulu sebagai  
Para Penggugat;

Selanjutnya disebut sebagai:

## **PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT**

### **M E L A W A N**

**SARJITO**, bertempat tinggal di Dukuh Pucuk RT.001/RW.001 Desa Wagir Lor  
Kecamatan Ngebel Kabupaten Ponorogo, dahulu sebagai  
Tergugat;

Selanjutnya disebut sebagai:

## **TERBANDING semula TERGUGAT**

### **D A N**

#### **1. PIMPINAN PT. BPR EKADHARMA**

**BINARAHARJA**, berkedudukan di Jalan Raya Jaranan-  
Ngadirejo Kecamatan Kawedanan Kabupaten Magetan,  
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rio Saputra,  
S.H., M.H., C.L.A., dan Ferry Anggoro, S.H., Advokat Law  
Firm RS & Partners, beralamat di Jalan Raya Sidomulyo  
RT.24 RW.05 Sidomulyo Kecamatan Sawahan Madiun,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2020  
yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Ponorogo Nomor: 61/HK/SK.Pdt/III/2020/PN Png tanggal 9  
Maret 2020, dahulu sebagai Turut Tergugat I;

#### **2. PEMERINTAH RI CQ KEMENTERIAN**

**KEUANGAN RI CQ DIREKTORAT JENDERAL  
KEKAYAAN NEGARA CQ KANTOR WILAYAH  
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA  
TIMUR CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA**

Hal. 4 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



**DAN LELANG MADIUN**, berkedudukan di Jalan Serayu Timur No. 141 Madiun, yang diwakili oleh Etto Sunaryanto, Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Wibowo, Muhammad Faisal, Erna Kurniawati, Dyah Tri Wahyuni R dan Al Humam, semuanya pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-151/MK.6/WKN.10/2029 tanggal 10 Desember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor: 02/HK/SK.Pdt/I/2020/PN Png tanggal 2 Januari 2020, dahulu sebagai Turut Tergugat II;

Selanjutnya disebut sebagai:

**TURUT TERBANDING semula PARA TURUT TERGUGAT**

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 683/PDT/2020/PT SBY tanggal 15 Oktober 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Pengadilan Tingkat Banding;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 683/PDT/2020/PT SBY tanggal 15 Oktober 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Pengadilan Tingkat Banding;
3. Berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan serta salinan putusan Pengadilan Negeri Ponorogo, tanggal 26 Agustus 2020, Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png.;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 26 November 2019 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

## I. ALASAN DAN DASAR HUKUM GUGATAN

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pihak yang berhak atas obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito (TERGUGAT), terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup> berdasarkan perjanjian ikatan jual-beli antara PARA PENGGUGAT selaku pembeli dan TERGUGAT selaku penjual.
2. Bahwa berdasarkan perjanjian ikatan jual beli tersebut diatas dan bukti pembayaran, sekitar tahun 2016, 2017 dan 2018, PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI) membeli sebidang tanah kavling yang berasal dari obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup>.
3. Bahwa selain itu berdasarkan perjanjian ikatan jual beli tersebut diatas dan bukti pembayaran, sekitar tahun 2017, PENGGUGAT VII dan XVII membeli sebidang tanah dan rumah yang berasal dari obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup>.
4. Bahwa selanjutnya PARA PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran atas pembelian tanah kavling maupun rumah yang berasal dari obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup>, dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp1.701.243.000,00 (satu milyar tujuh ratus satu juta dua ratus empat puluh tiga ribu rupiah).
5. Bahwa sebagaimana isi perjanjian ikatan jual-beli, terhadap biaya yang telah dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut sudah

Hal. 6 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



termasuk Biaya Pembuatan Akta Jual Beli, Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli dan Ppn/ pajak penjual.

6. Bahwa sebaliknya TERGUGAT sampai dengan gugatan ini diajukan tidak melaksanakan kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT adalah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli yang berasal dari obyek sengketa dalam perkara a quo, bahkan obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup> oleh TERGUGAT dijaminan kepada TURUT TERGUGAT I.

7. Bahwa PARA PENGGUGAT mengetahui obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup> oleh TERGUGAT dijaminan kepada TURUT TERGUGAT I, berdasarkan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh TURUT TERGUGAT I dengan perantara pelaksanaan lelang adalah TURUT TERGUGAT II.

8. Bahwa padahal berdasarkan perjanjian ikatan jual-beli tersebut terkait kedudukan tanah obyek sengketa yang termuat dalam sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup>, TERGUGAT selaku penjual menyatakan *menjamin tanah yang dijual tersebut dalam keadaan bersih (tidak dalam sitaan), tidak dalam sengketa, tidak tersangkut perjanjian dengan pihak lain.*

9. Bahwa disamping itu berdasarkan perjanjian ikatan jual-beli TERGUGAT menyatakan selaku penjual berjanji akan menandatangani semua surat-surat yang diperlukan untuk proses balik nama ke atas nama PARA PENGGUGAT selaku pembeli.

10. Bahwa dengan demikian tindakan TERGUGAT yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli yang berasal dari obyek sengketa dalam perkara a quo, secara jelas dan nyata merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dan mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT.



**11.** Bahwa oleh karena jual beli tanah kavling dan rumah antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sah menurut hukum, maka beralasan menurut hukum TERGUGAT dan/atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup> dalam perkara a quo, untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada PARA PENGGUGAT sehingga dapat dilakukan pengurusan Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli.

**12.** Bahwa selanjutnya terhadap fakta hukum terkait dengan akan dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup>, tanggal 26 November 2019, pukul 09.10 WIB, tempat Kantor Pusat PT. Bank Perkreditan Rakyat EKADHARMA BHINARAHARJA, di Jalan Raya Jaranan-Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Magetan oleh TURUT TERGUGAT I dengan perantara pelaksanaan lelang adalah TURUT TERGUGAT II, serta dihubungkan dengan kedudukan PARA PENGGUGAT sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa maka beralasan menurut hukum pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut haruslah batal demi hukum.

**13.** Bahwa disamping itu PARA PENGGUGAT telah menyampaikan surat Keberatan dan pembatalan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa tersebut diatas, tertanggal 21 November 2019.

**14.** Bahwa berpedoman pada Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

*“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi Pasal 6 UU HT tidak dapat dilaksanakan”.*

**15.** Bahwa sepatutnya PARA PENGGUGAT mendapatkan perlindungan hukum dalam perkara a quo, bersesuaian dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Mahkamah Agung tanggal 26 September 1959, No. 251 K/Sip/1958 menyatakan "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*".

**16.** Bahwa berdasarkan uraian diatas, oleh karena PARA PENGGUGAT secara nyata telah dirugikan oleh TERGUGAT, sehingga sangatlah beralasan agar putusan dalam perkara ini dikemudian hari tidak menjadi sia-sia (ilusoir) sudah sepatutnya diletakkan Sita Jaminan (Conservator Beslag) terhadap obyek sengketa sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup>.

**17.** Bahwa selanjutnya dikhawatirkan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak taat untuk menjalankan putusan peradilan, maka TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT diwajibkan untuk membayar dwangsom sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada PARA PENGGUGAT atas keterlambatan TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk melaksanakan putusan ini.

**18.** Bahwa untuk menghindari berlarut-larutnya jalannya perkara a-quo, maka putusan perkara a-quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

## II. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

### DALAM PROVISI

Memerintahkan dan meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup> sampai dengan perkara a quo berkekuatan hukum tetap.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik;

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perjanjian ikatan jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT atas kavling maupun rumah yang berasal dari sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup> adalah sah menurut hukum;

4. Menghukum TERGUGAT untuk memenuhi prestasinya kepada PARA PENGUGAT menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli yang berasal dari dari sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup>.

atau

Menghukum TERGUGAT dan/atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya, menyerahkan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup>, kepada PARA PENGUGAT sehingga dapat dilakukan pengurusan Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli.

5. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan terhadap sebidang tanah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor: 00334, atas nama Sarjito, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 M<sup>2</sup> sampai dengan perkara a quo berkekuatan hukum tetap.

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)

7. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk melaksanakan putusan ini.

8. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas dasar gugatan Pembanding semula Penggugat, selanjutnya Pengadilan Negeri Ponorogo, pada tanggal 26 Agustus 2020 telah menjatuhkan putusan Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No.683/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)



**DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp2.959.000,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Membaca berturut - turut:

1. Risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png. tanggal 26 Agustus 2020 yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ponorogo kepada Tergugat pada hari Jum'at, tanggal 28 Agustus 2020, Turut Tergugat II pada hari Rabu, tanggal 02 September 2020 dengan saksama;
2. Berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 33/Pdt.G/2020/PN Png. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Ponorogo, pada hari Senin, tanggal 07 September 2020, Kuasa Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ponorogo, tanggal 26 Agustus 2020 Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png.;
3. Berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png. yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ponorogo, pengajuan permohonan banding tersebut di atas telah diberitahukan secara patut masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 08 September 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 14 September 2020, dan Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 September 2020 dengan saksama;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



4. Memori banding tertanggal 18 September 2020 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Para Penggugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 21 September 2020, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 22 September 2020, Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 25 September 2020 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 September 2020 dengan saksama;

5. Berdasarkan Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ponorogo, yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 22 September 2020, Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 September 2020, dan Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 21 September 2020, serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 September 2020 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut (inzage);

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula sebagai Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka dari itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Para Penggugat mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 21 September 2020 yang mana alasan-alasan keberatannya pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. AMAR PUTUSAN PENGADILAN TINGKAT PERTAMA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor :  
33/Pdt.G/2019/PN.Png – Tertanggal 26 Agustus 2020, amarnya  
berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I dan Tururt Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp.2.959.000,- (Dua juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);
2. Bahwa putusan No. 33/Pdt.G/2019/PN.Png - Tertanggal 26 Agustus 2020, Terhadap putusan tersebut PEMBANDING telah menyatakan banding sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 33/Pdt.G/2019/PN.Png pada tanggal 7 September 20120, sehingga permohonan banding *a-quo* telah memenuhi syarat sahnya jangka waktu pengajuan permohonan banding sebagaimana yang ditetapkan oleh undang - undang. .
3. Bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, maka berikut PEMBANDING (Dahulu PENGGUGAT) akan menguraikan lebih dalam dalil-dalil memori banding berdasarkan pada alasan-alasan serta dasar hukum yang akan diuraikan di bawah ini.

## II. KEBERATAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PONOROGO YAITU JUDEX FACTIE

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



**TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DAN  
MENGADILI TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA PERSIDANGAN.**

1. Bahwa pada prinsipnya PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT secara tegas menyatakan tidak sependapat, keberatan dan menolak pertimbangan hukum dan amar putusan judex factie tingkat pertama yang termuat dalam putusan perkara Nomor: 33/Pdt.G/2019/PN.Png - tertanggal 26 Agustus 2020 yaitu menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard).

2. Bahwa disamping itu judex factie tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dan mengadili tidak sesuai dengan fakta persidangan adalah berdasarkan pertimbangan hukum pada paragraf 2 halaman 49 sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa terhadap Posita dan Petitum tersebut ternyata masing-masing Para Penggugat tidak menyebutkan letak tanah, luas tanah dan batas-batas tanah yang dikuasainya”*

3. Bahwa **pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama telah bertentangan dengan ketentuan hukum pada angka 1 SEMA Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat**, yang mana secara jelas memberikan kewenangan kepada majelis hakim mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara meliputi letak tanah, luas tanah dan batas-batas dalam perkara a quo.

4. Bahwa selengkapnya ketentuan hukum pada angka 1 SEMA Nomor 7 tahun 2001 adalah sebagai berikut:

Hal. 14 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Mengadakan Pemeriksaan Sempat atas obyek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara;*

5. Bahwa diperkuat pula pada saat pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari selasa, tanggal 7 Juli 2020, selain diketahui fakta hukum sebagaimana pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama pada paragraf 3, halaman 49 yaitu ternyata obyek tanah sengketa terdapat 40 (empat puluh) kavling tanah, dengan rincian : terdapat bangunan rumah yang sudah ditempati, bangunan rumah kosong, bangunan rumah yang belum selesai pengerjaannya dan tanah kosong, **juga telah ditunjukkan dimana letak kavling tanah milik para PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT.**(Bukti terlampir)

6. Bahwa dengan kata lain terhadap penunjukan letak kavling tanah oleh PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan dipersidangan yaitu Bukti P – 1, P – 3, P – 5, P – 6, P – 8, P – 9, P – 11, P – 13, P – 15, P - 17, P – 18, P – 21, P – 24, P – 26, P – 28, P – 30, P – 32, dan P – 34.

7. Bahwa oleh karena majelis hakim dalam perkara a quo melihat secara langsung pada saat pemeriksaan setempat terkait dengan obyek perkara milik **PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT meliputi letak tanah, luas tanah dan batas-batas tanah yang dikuasainya, maka beralasan menurut hukum dalam hal**

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



mengenai obyek perkara dinyatakan cukup jelas dan tidak terbantahkan.

8. Bahwa terlebih lagi PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT memiliki hak atas obyek perkara adalah berdasarkan pada fakta persidangan meliputi telah dilakukannya pembayaran atas obyek sengketa, sebagaimana terbukti berdasarkan bukti surat yang diajukan dipersidangan yaitu Bukti P – 36 sampai dengan bukti P – 284.

9. Bahwa dengan demikian secara mutatis mutandis tindakan TERBANDING/TERGUGAT yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Pembeli yang berasal dari obyek sengketa dalam perkara a quo, sedangkan PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya secara jelas dan nyata merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dan mengakibatkan kerugian bagi PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT.

10. Bahwa selanjutnya judex factie tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dan mengadili tidak sesuai dengan fakta persidangan adalah berdasarkan pertimbangan hukum pada paragraf 4, halaman 49 sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut ternyata ada beberapa orang yang tidak menggugat dan terdapat tanah kosong, sehingga akan menimbulkan pertanyaan “apakah beberapa orang yang ikut menggugat dan tanah kosong juga ikut diserahkan kepada Para Penggugat?, hal demikian dapat menyebabkan tidak jelas obyek tanah yang akan diserahkan kepada Para Penggugat”*



11. Bahwa pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama telah bertentangan dengan azas kepribadian dalam hukum perjanjian, yang mana mengatur pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian hanyalah para pihak yang membuatnya saja dan tidak mengikat bagi pihak lain yang tidak terlibat dalam perjanjian.

12. Bahwa apalagi sebagaimana terdapat dalam posita pada angka 11 dan petitum pada angka 4 gugatan PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT menyebutkan mengenai tuntutan hukum dalam perkara a quo yang ditujukan kepada TERBANDING/TERGUGAT atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripada obyek sengketa adalah untuk menyerahkan SHM Nomor: 00334, terletak di Plalangan, Kecamatan Jenangan, Kabupaten Ponorogo, dengan luas 5608 m<sup>2</sup>, atas nama Sarjito (TERBANDING/TERGUGAT) kepada PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT, sehingga dapat dilakukan pengurusan Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli yakni PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT saja.

13. Bahwa dengan demikian terkait dengan pertimbangan hukum mengenai beberapa orang yang tidak ikut menggugat dan terdapat tanah kosong adalah secara jelas tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum yang dapat menyebabkan tidak jelas obyek tanah yang akan diserahkan kepada PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT.

14. Bahwa selebihnya terhadap pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama pada paragraf 6, halaman 49 adalah beralasan menurut hukum haruslah dibatalkan sebagai berikut:

Paragraf 6 : *“menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena obyek sengketa dalam posita*



*dan petitum yang diajukan tidak terang dan tidak jelas, karena masing-masing Para Penggugat tidak menyebutkan letak tanah, luas tanah dan batas-batas tanah yang dikuasainya, sehingga dikhawatirkan akan membuat kerancuan pada saat akan dilakukan eksekusi apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan”.*

**15.** Bahwa oleh karena itu sepatutnya pula PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT mendapatkan perlindungan hukum dalam perkara a quo, sebagaimana berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 251 K/Sip/1958, tanggal 29 September 1959 menyatakan *“pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”*

**16.** Bahwa selanjutnya TURUT TERBANDING I/TURUT TERGUGAT I adalah pihak yang tidak beritikad baik dalam pemberian kredit kepada TERBANDING/TERGUGAT, mengingat TURUT TERBANDING I/TURUT TERGUGAT I pada saat pemberian kredit tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dengan menjadikan obyek perkara sebagai tanah agunan padahal diketahui di atasnya terdapat hak PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT selaku pembeli.

**17.** Bahwa hal tersebut sebagaimana keterangan saksi Handoyo Eko Prasajo di depan persidangan yang menerangkan pada awal tahun 2017 telah berdiri rumah di atas tanah agunan dan yang pertama kali menghuni rumah di perumahan adalah saudara Agus (PEMBANDING III/PENGGUGAT III).

**18.** Bahwa diperkuat pula dihubungkan berdasarkan bukti TURUT TERBANDING I/TURUT TERGUGAT I yaitu bukti TT.1 – 2 , yang mana terbukti hasil survey dalam analisa kredit yang dilakukan pada pokoknya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan ada beberapa masyarakat yang tinggal diatas tanah agunan obyek perkara.

**19.** Bahwa selain itu dihubungkan dengan bukti TURUT TERBANDING I/TURUT TERGUGAT I yaitu bukti TT. 1– 4 berupa surat persetujuan fasilitas kredit, Nomor: 2598/A.VII/P/BPR-EB/11/2017 adalah terbukti dan tidak terbantahkan terhadap surat persetujuan fasilitas tersebut baru dilakukan pada tanggal 28 November 2017.

**20.** Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, oleh karena terbukti dan tidak terbantahkan judex factie tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dan mengadili tidak sesuai dengan fakta persidangan, maka sudah sepatutnya dan beralasan hukum yang cukup apabila majelis hakim pemeriksa perkara ini mengabulkan gugatan PEMBANDING/PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan memeriksa berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ponorogo, tanggal 26 Agustus 2020 Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png., memori banding dari Kuasa Pembanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi putusan tersebut, maka pertimbangan tersebut dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Ponorogo, tanggal 26 Agustus 2020 Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png. haruslah dikuatkan;

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat selaku pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura beserta peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ponorogo, tanggal 26 Agustus 2020 Nomor 33/Pdt.G/2019/PN Png. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan sedang ditingkat pengadilan banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin**, tanggal **23 Nopember 2020** oleh kami **Winaryo, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis dengan **Rasminto, S.H.,M.Hum.** dan **Dr. P.H. Hutabarat, S.H.,M.Hum.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu**, tanggal **25 Nopember 2020**, dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Jatim Roestjahjono, S.Sos.,S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak.-

**Hakim Anggota,**

**Ketua Majelis,**

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No.683/PDT/2020/PT SBY

