



PUTUSAN
Nomor 777/PDT/2023/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

TJOA AMELIA atau **TJOA IE JONG**, kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Perempuan, tempat tanggal lahir Surabaya, tanggal lahir 12 Desember 1953, beralamat di Jalan Pandegiling 179-B RT/RW 006/003 Kelurahan Dr. Sutomo Kecamatan Tegalsari Surabaya Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. **Marusaha, S.H., M.H.**, 2. **Nicho Hezron, S.H., M.H.**, 3. **Romanus Boli Rebon, S.H.**, 4. **Iansen Christian, S.H.**, 5. **Yohanna Christien, S.H., M.H.**, 6. **Hafiz Andi Sadewo, S.H.**, dan 7. **Ady Nur Fattah, S.H.**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Firm "DHIPA ADISTA JUSTICIA" Cabang Surabaya, Jawa Timur, beralamat di Jalan Ngagel Madya Nomor 85 Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2022, sebagai **Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

L a w a n :

1. **TJOA RIMBA MALIKI**, kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Jalan Kupang Panjaan II Nomor 69 Kelurahan Dr. Soetomo Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. **Adi Darmanto, S.H., M.H.** dan 2. **Dedi Wardana Nasoetion, S.H., LLM.**, para Advokat pada Firma Hukum "BHD" beralamat di Jalan Jambangan Baru Kaveling 1-D Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2023, sebagai **Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi**;

Hal 1 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **HASAN ZAKI ALDJUFRI**, kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, tempat lahir Surabaya, tanggal lahir 16 November 1970, beralamat di LAPAS Kelas I Surabaya Jalan Pemasarakatan Nomor 1, Macan Mati, Kebonagung, Kecamatan Porong, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi**;

3. **SUWANTO KARYONO**, kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, tempat lahir Surabaya, tanggal lahir 02 Februari 1956, beralamat di Jalan Kyai Haji Misbakh Nomor 6 RT/RW 002/008 Kelurahan Dr. Sutomo Kecamatan Tegalsari Surabaya Jawa Timur, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III Konvensi/ Turut Tergugat Rekonvensi**;

4. **BASUKI**, kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Jalan Juwingan Nomor 99 RT/RW 003/011 Kelurahan Kertajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. **Adi Darmanto, S.H., M.H.** dan 2. **Dedi Wardana Nasoetion, S.H., LL.M.**, para Advokat pada Firma Hukum "BHD" beralamat di Jalan Jambangan Baru Kaveling 1-D Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2023, sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

5. **HERYANTO TJANG, S.H.**, Notaris dan PPAT di Surabaya, beralamat di Jalan Manyar Jaya IV Nomor 11 Kelurahan Menur Pumpungan Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya Jawa Timur, sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi**;

6. **DEDI WIJAYA, S.H.**, Notaris dan PPAT di Surabaya, beralamat di Ruko Darmo Park 1 Blok 18 Nomor 2 Kelurahan Pakis Kecamatan Sawahan Kota Surabaya Jawa Timur, sebagai **Terbanding VI** semula **Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi**;

D a n:

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN**

Hal 2 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



**NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ. KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI JAWA
TIMUR CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA**

SURABAYA II, beralamat di Jalan Krembangan Barat
Nomor 57 Kelurahan Krembangan Selatan Kecamatan Krembangan
Kota Surabaya Jawa Timur, sebagai **Turut Terbanding I** semula
Turut Tergugat I Konvensi/ Turut Tergugat Rekonvensi;

2. BIL'ID MUHDIN, S.H., Notaris di Surabaya, beralamat di Jalan
Semarang Nomor 31 Kota Surabaya Jawa Timur, sebagai **Turut
Terbanding II** semula **Turut Tergugat II Konvensi/Turut
Tergugat Rekonvensi;**

3. MUFRIADI JAZULI, S.H., Notaris dan PPAT di Sidoarjo,
beralamat di Jalan Raya Ngelom Nomor 24C
Taman Sidoarjo Jawa Timur, sebagai **Turut Terbanding III** semula
Turut Tergugat III Konvensi/ Turut Tergugat Rekonvensi;

4. ISTINAENI, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Pasuruan,
beralamat di Jalan Dr. Sutomo Nomor 21 Pandaan Kabupaten
Pasuruan Jawa Timur, sebagai **Turut Terbanding IV** semula
Turut Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

5. ABDURACHIM, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya,
beralamat di Jalan Ambengan 1-Z Embong Kaliasin Genteng
Kota Surabaya Jawa Timur, sebagai **Turut Terbanding V** semula
**Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat
Rekonvensi;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 1 Desember 2023 Nomor 777/PDT/2023/PT SBY Jo tanggal 13 Desember 2023 Nomor 777/PDT/2023/PT SBY, tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 1 Desember 2023 Nomor 777/PDT/2023/PT SBY, tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam mengadili perkara tersebut;

Hal 3 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



3. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 1 Desember 2023 Nomor 777/PDT/2023/PT SBY, tentang Hari Sidang;

4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, tanggal 19 Oktober 2023 beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, tanggal 19 Oktober 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan reconvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp7.353.000,00 (tujuh juta tiga ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum melalui media elektronik pada tanggal 19 Oktober 2023 serta disampaikan kepada para pihak melalui Prosedur E-Litigasi selaku Pengguna Terdaftar masing-masing kepada Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi melalui Email romanusboli94@gmail.com dan kepada Kuasa Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Reconvensi serta Tergugat IV Konvensi/Penggugat Reconvensi melalui Email darmanto.adi@gmail.com, tanpa dihadiri Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Reconvensi, Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Reconvensi, Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Reconvensi, Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat Reconvensi, Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Reconvensi, Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Reconvensi, Turut Tergugat III Konvensi/

Hal 4 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa, terhadap Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah diberitahukan isi dari putusan tersebut dengan sah dan patut, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 26 Oktober 2023;
- Bahwa, terhadap Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah diberitahukan isi dari putusan tersebut dengan sah dan patut, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 1372/Pdt.G/2022/ PN Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 30 Oktober 2023;
- Bahwa, terhadap Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah diberitahukan isi dari putusan tersebut dengan sah dan patut, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 1372/Pdt.G/2022/ PN Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 30 Oktober 2023;
- Bahwa, terhadap Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah diberitahukan isi dari putusan tersebut dengan sah dan patut, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 30 Oktober 2023;
- Bahwa, terhadap Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah diberitahukan isi dari putusan tersebut dengan sah dan patut, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 26 Oktober 2023;
- Bahwa, terhadap Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah diberitahukan isi dari putusan tersebut dengan sah dan patut, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 26 Oktober 2023;

Hal 5 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Bahwa, terhadap Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah diberitahukan isi dari putusan tersebut dengan sah dan patut, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 26 Oktober 2023;

– Bahwa, terhadap Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dengan surat ke Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor W14.U1/15206/ HK.02/10/2023, tertanggal 25 Oktober 2023, perihal Bantuan Pemberitahuan Putusan Perkara Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby;

– Bahwa, terhadap Turut Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dengan surat ke Pengadilan Negeri Bangil Nomor W14.U1/15207/ HK.02/10/2023, tertanggal 25 Oktober 2023, perihal Bantuan Pemberitahuan Putusan Perkara Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Secara Elektronik (E Court) Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 20 Oktober 2023;

– Bahwa, permohonan banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat kantor kami8@gmail.com, tertanggal 23 Oktober 2023;

– Bahwa, permohonan banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat rahmadb102@gmail.com, tertanggal 23 Oktober 2023;

– Bahwa, permohonan banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada

Hal 6 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/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

Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Dan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) (Surat Tercatat) Perkara Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, masing-masing dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, masing-masing tertanggal 7 Oktober 2023;

– Bahwa, permohonan banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding VI semula Tergugat VI/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Dan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) (Surat Tercatat) Perkara Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, masing-masing dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, masing-masing tertanggal 27 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa permohonan banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diikuti dengan memori banding tertanggal 23 Oktober 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 27 Oktober 2023;

– Bahwa, memori banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat kantorkami8@gmail.com, tertanggal 27 Oktober 2023;

Hal 7 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/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

– Bahwa, memori banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat rahmadb102@gmail.com, tertanggal 27 Oktober 2023;

– Bahwa, memori banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II Konvensi/ Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing sebagaimana Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding (Surat Tercatat) Perkara Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, masing-masing dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, masing-masing tertanggal 30 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding VI semula Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut

Hal 8 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/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

Terbanding III semula Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta Kuasa Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat masing-masing:

- romanusboli94@gmail.com, tertanggal 02 November 2023;
- kantorkami8@gmail.com, tertanggal 02 November 2023;
- rahmadb102@gmail.com, tertanggal 02 November 2023;

Menimbang, bahwa kepada Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding V semula Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Dan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) (Surat Tercatat) Perkara Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, masing-masing dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, masing-masing tertanggal 7 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa kepada Terbanding VI semula Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Dan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage)

Hal 9 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/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)



(Surat Tercatat) Perkara Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, masing-masing dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, masing-masing tertanggal 27 Oktober 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam memori bandingnya selengkapnya terlampir dalam berkas perkara pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Tinggi Surabaya untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, tertanggal 19 Oktober 2023 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Petitum

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata;
3. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. TJOA HENRY TJAHYONO sebagaimana Akta Keterangan Hak Waris Nomor 30 tanggal 11 Mei 2012 yang dibuat oleh Notaris BIL'ID MUHDIN, S.H.;
4. Menyatakan sah secara hukum hak atas tanah yang terletak di Jalan Juwangan, Nomor 99 RT/RW 003/011, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur 60282, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 72 (tujuh puluh dua) seluas

Hal 10 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 1547 Tahun 1969 tercatat atas nama TJOA HENRY TJAHYONO dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Penduduk;
- Sebelah Selatan : Jalan Juwingan Surabaya;
- Sebelah Timur : Jalan Juwingan Nomor 101 Surabaya;
- Sebelah Barat : Jalan Juwingan Nomor 97 Surabaya;

5. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Revindikasi (*revindicatoir beslaag*) terhadap asset milik Penggugat berupa Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Juwingan Nomor 99, RT/RW 003/011, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur 60282, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 72 (tujuh puluh dua) seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 1547 Tahun 1969 tercatat atas nama TJOA HENRY TJAHYONO dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Penduduk;
- Sebelah Selatan : Jalan Juwingan Surabaya;
- Sebelah Timur : Jalan Juwingan Nomor 101 Surabaya;
- Sebelah Barat : Jalan Juwingan Nomor 97 Surabaya;

6. Menyatakan penguasaan terhadap obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Juwingan Nomor 99 RT/RW 003/011, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur 60282, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 72 (tujuh puluh dua) seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 1547 Tahun 1969 tercatat atas nama TJOA HENRY TJAHYONO sebagaimana:

Hal 11 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



a. Akta Nomor 17 – Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 21 April 2009 antara TJOA HENDRY TJAHHJONO ditulis HENDRY TJAHHYONO selaku Penjual dan HASAN ZAKI ALDJUFRI (IC. Tergugat-II) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Tergugat-V (IC. HERYANTO TJANG, S.H.);

b. Akta Nomor 18 – Kuasa Untuk Menjual, tanggal 21 April 2009 antara TJOA HENDRY TJAHHJONO ditulis HENDRY TJAHHYONO selaku Pemberi Kuasa dan HASAN ZAKI ALDJUFRI (IC. Tergugat-II) selaku Penerima Kuasa yang dibuat dihadapan Tergugat-V (IC. HERYANTO TJANG, S.H.);

c. Akta Nomor 5 – Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 08 Oktober 2014 antara HASAN ZAKI ALDJUFRI (IC. Tergugat-II) selaku Penjual dan SUWANTO KARYONO (IC. Tergugat-III) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Tergugat-V (IC. HERYANTO TJANG, S.H.);

d. Akta Nomor 6 – Kuasa Untuk Menjual, tanggal 08 Oktober 2014 antara HASAN ZAKI ALDJUFRI (IC. Tergugat-II) selaku Pemberi Kuasa dan SUWANTO KARYONO (IC. Tergugat-III) selaku Penerima Kuasa yang dibuat dihadapan Tergugat-V (IC. HERYANTO TJANG, S.H.);

e. Perjanjian Ikatan Hibah Nomor 3, tanggal 26 Oktober 2021 dari SUWANTO KARYONO (IC. Tergugat-III) kepada BASUKI (IC. Tergugat-IV) yang dibuat dihadapan Tergugat-VI (IC. DEDI WIJAYA, S.H.);

adalah tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum;

7. Menghukum Tergugat-IV (IC.BASUKI) dan/atau siapapun untuk segera keluar dan mengosongkan obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Juwangan Nomor 99 RT/RW 003/011, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur 60282, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 72 (tujuh puluh dua) seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 1547 Tahun 1969 tercatat atas nama TJOA HENRY TJAHHYONO dan menyerahkan kepada Penggugat seketika setelah putusan dibacakan;

Hal 12 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



8. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi atas kerugian materiil dan kerugian immateriil secara tanggung renteng yang di alami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil : Rp. 1.987.664.000,- (satu milyar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);
- Kerugian Immateriil : Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

dengan demikian, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat kepada Penggugat, maka total ganti kerugian (materiil dan immateriil) yang harus dibayarkan oleh para Tergugat secara tanggung renteng kepada penggugat adalah sebesar Rp. 6.987.664.000,- (enam milyar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);

9. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara *a quo*;

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat atas setiap hari keterlambatan para Tergugat dalam melaksanakan dan memenuhi isi putusan perkara *a quo* terhitung sejak putusan perkara *a quo* telah dibacakan oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam suatu acara persidangan yang terbuka untuk umum;

11. Menghukum dan Memerintahkan kepada Turut Tergugat-I untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap permohonan proses pengalihan dan/atau balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 72 (tujuh puluh dua) seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 1547 Tahun 1969 tercatat atas nama TJOA HENRY TJAHYONO yang terletak di Jalan Juwangan Nomor 99 RT/RW 003/011, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur 60282;

Hal 13 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



12. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat-II, Turut Tergugat-III, Turut Tergugat-IV dan Turut Tergugat-V untuk taat dan tunduk pada putusan *a quo*;

13. Menyatakan agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding dan/atau Kasasi (*Uit Voorbaar Bij Voorrad*);

14. Menghukum para Tergugat/para Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diatas menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak diperoleh fakta-fakta atau bukti-bukti baru yang dapat melemahkan dan mematahkan dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama serta hanya bersifat pengulangan terhadap fakta-fakta yang seluruhnya telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, oleh karena itu memori banding tersebut harus dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkaranya baik dari dalil-dalil gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, jawaban Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, bukti-bukti yang telah diajukan oleh kedua belah pihak berperkara dimuka persidangan, keberatan-keberatan serta alasan-alasan yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam memori bandingnya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta

Hal 14 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, tanggal 19 Oktober 2023 tersebut, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Oktober 2023, Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby tersebut dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditetapkan didalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan Di Jawa Dan Madura juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya 19 Oktober 2023, Nomor 1372/Pdt.G/2022/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jum'at**, tanggal **5 Januari 2024**, yang terdiri dari **Untung Widarto, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Simplisius Donatus, S.H.** dan **Risti Indrijani, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **10 Januari 2024**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh **Yudo Hartopo, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara serta putusan tersebut telah

Hal 15 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY



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

dikirim secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri
Surabaya pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Simplisius Donatus, S.H.

Untung Widarto, S.H., M.H.

Risti Indrijani, S.H.

Panitera Pengganti,

Yudo Hartopo, S.H.

PERINCIAN BIAYA:

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| 2. Meterai | Rp. 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp. 130.000,00 |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 16 dari 16 hal Putusan Nomor 777/PDT/2023/PT SBY