



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR 536/PDT/2021/PT SBY

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya, yang memeriksa dan mengadilip perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara ;

**ANGELINA**, beralamat di Jalan Kapas Madya II/50 RT.007 RW.001, Kelurahan Kapas Madya, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;.  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sri Sudarti, SE,SH,MH** dan **Mijoto, SE,SH,MH** Para Advokat dari Law Firm Sri Sudarti & Partners beralamat di berkantor di jalan Pahlawan 64 Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 14 Juni 2021;

Sebagai **Pembanding/** semula **Tergugat I**;

Lawan:

1. **LILIK ISTIQOMAH**, Tempat lahir Jombang, tanggal 21 Mei 1961, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Proklamasi Nomor 29 RT. 01RW. 01 Kelurahan Tlogopatut, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik;  
Sebagai **Terbanding I/** semula **Penggugat I** ;
2. **MOH. ARDI ROSYADI**, Tempat lahir di Jombang, Tanggal 28 September 1985, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Proklamasi Nomor 29 RT. 01/RW.01 Kelurahan Tlogopatut, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik;  
Sebagai **Terbanding II/** semula **Penggugat II** ;
3. **STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H.M.Kn**, Notaris di Kabupaten Pasuruan, berkedudukan di Jalan Raya Mojorejo KM 38 Desa

Halaman 1 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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

Mojorejo Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan,;

Sebagai **Turut Terbanding I** semula **Tergugat II**.

## 4. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GRESIK,

beralamat kantor di Jalan Dr. Wahidin, SH. Nomor 234

Kembangan Dahanrejo, Kecamatan Kebomas,

Kabupaten Gresik;

Sebagai **Turut Terbanding II** semula **Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 6 Agustus 2021 Nomor 536/PEN.PDT/2021/PT.SBY tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 6 Agustus, Nomor 536/ PEN.PDT/ 2021/ PT.SBY;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 126/Pdt.G/2020/PN Gsk, tanggal 8 Juni 2021 berikut surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara tersebut;

### TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 126/Pdt.G/2020/PN Gsk tanggal 8 Juni 2021, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

#### DALAM KONVENSI

##### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

##### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;

Halaman 2 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat I adalah pemilik sah Sertipikat Hak Milik No. 300 obyek sengketa atas nama ISTIQOMAH yang terletak di Desa Romo, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik;
3. Menyatakan Tergugat I telah dengan sengaja memanfaatkan kesalahan dan ketidaktahuan isi perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 7, tanggal 21 Desember 2016 dari Para Penggugat yang lagi ada masalah keuangan dengan tidak memberikan bunga sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa tanpa melakukan somasi/teguran terlebih dahulu dengan langsung menggunakan Kuasa untuk melakukan peralihan SHM obyek sengketa dari atasnama Penggugat I menjadi nama Tergugat I;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, berupa melakukan peralihan melalui jual beli Sertipikat Hak Milik No. 300 obyek sengketa dari nama Penggugat I menjadi nama Tergugat I atas Sertipikat Hak Milik No. 300 atas nama Penggugat I yang terletak di Desa Romo, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik;
5. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak memberikan salinan Ikatan Jual Beli dan Kuasa yang menjadi Hak Para Penggugat;
6. Menyatakan Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 7, tanggal 21 Desember 2016, atas Sertipikat Hak Milik No. 300 obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat hukum, tidak syah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum;
7. Menyatakan peralihan hak dan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 300 atas obyek sengketa dari atasnama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat I sebagai penjual tanpa melibatkan secara langsung Para Penggugat adalah cacat hukum, tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 3 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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

8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menerima hak darinya untuk, menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 300 obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan baik tanpa ada pembebanan apapun;
9. Menghukum kepada Tergugat I untuk menghadap PPAT guna menandatangani surat-surat dan atau akte-akte untuk balik nama atas tanah Obyek sengketa yang sudah terbit sertipikat hak milik atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat I;
10. Menetapkan apabila Tergugat I tidak mau menghadap di depan PPAT untuk menandatangani surat-surat dan atau akte-akte guna Peralihan hak atas obyek sengketa, maka dengan keputusan ini dapat dijadikan dasar dan rekomendasi dan sebagai ganti dari tanda tangan dan kuasa dari Tergugat I untuk balik nama atas Sertipikat Hak Milik obyek sengketa dalam sertipikat hak milik dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat I;
11. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.033.000,00 (dua juta tiga puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 126/Pdt.G/2020/PNGsk., diputus pada tanggal 8 Juni 2021 dan telah diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir, pada tanggal 14 Juni 2021, terhadap putusan tersebut Pembanding / semula Tergugat II/ melalui Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2021, telah

Halaman 4 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 21/Akta Banding/2021/PN Gsk, tanggal 18 Juni 2021, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gresik;

Menimbang, bahwa Pembanding/ semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 3 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding Pembanding/ semula Tergugat I/ Kuasa Hukumnya tersebut, pada tanggal 29 Juni 2021, secara resmi telah diberitahukan kepada pihak lawannya, yaitu Terbanding I/ semula Penggugat I dan kepada Terbanding II/ semula Penggugat II, kepada Turut Terbanding I/ semula Tergugat II pada tanggal 28 Juni 2021 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 25 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding I/ semula Penggugat I maupun Terbanding II/ semula Tergugat II tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa kepada para pihak maupun Kuasa Hukumnya masing-masing telah diberitahukan, dan telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) masing masing kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 29 Juni 2021, kepada Terbanding I, II semula Penggugat I, II pada tanggal 29 Juni 2021, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 28 Juni 2021 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 25 Juni 2021.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Permohonan Banding ini telah diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, pada tanggal 18 Juni 2021 dan dihubungkan dengan tanggal diucapkannya putusan pada tanggal 8 Juni 2021, serta dihubungkan dengan tata cara dan syarat pengajuan banding ternyata tenggang waktu, cara dan syarat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan demikian permohonan banding yang diajukan Kuasa Hukum

Halaman 5 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pembanding semula Tergugat I, tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah membaca dan meneliti memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I yang pada pokoknya mengemukakan hal hal sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding I/ Penggugat I keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis tingkat pertama karena fakta hukum yang terjadi, diantara Pembanding dengan para Terbanding tidak pernah terjadi adanya hutang piutang sehingga tidak dibuat perjanjian hutang piutang, namun perikatan yang terjadi adalah jual beli tanah obyek sengketa, hal ini telah diketahui oleh para Terbanding, sehingga akta yang dibuat adalah Ikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 7 tanggal 21 Desember 2016, dan para Terbanding tidak dapat membuktikan adanya perjanjian hutang piutang tersebut, sehingga Pembanding menolak pertimbangan hukum Majelis tingkat pertama yang menyatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pembanding I dengan para Terbanding adalah hutang piutang,
2. Bahwa Pembanding menolak pertimbangan hukum Majelis tingkat pertama yang menyatakan adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomis antara Para Terbanding dengan Pembanding, hal ini tidak tepat karena perikatan ini terjadi karena sebelumnya para Terbanding menghubungi agen property PT. Cipta Sukses Moshada meminta tolong menjualkan tanah obyek sengketa sehingga pada tanggal 21 Desember 2016 Pembanding I mentransfer uang pembelian sebesar 2 milyar rupiah ke rekening PT. Cipta Sukses Moshada, dan 1 Milyar dibayarkan secara tunai kepada para Terbanding, selanjutnya pada tanggal 21 Desember 2016 PT. Cipta Sukses Moshada membayarkan kepada Para Terbanding sebesar Rp. 1.700.000.000,- dengan cek setelah dipotong untuk fee perantara PT. Cipta Sukses Moshada.

Halaman 6 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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

3. Bahwa Judex factie salah menerapkan hukum tentang kewenangan relatif Pengadilan Negeri Gresik mengadili perkara ini, karena dalam perjanjian telah disepakati bersama bahwa para penghadap telah memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili perkara ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya telah membaca dan mempelajari memori banding Pembanding/ semula Tergugat I tertanggal 3 Agustus 2021 yang intinya sebagaimana telah disebutkan di atas.

Menimbang, bahwa para Terbanding/ semula para Tergugat tidak mengajukan Kontra memori banding.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi juga telah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara perdata dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 126/Pdt.G/2020/PN Gsk, tanggal 8 Juni 2021, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I/ Pembanding dan Tergugat II/ Turut Terbanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Ikatan Jual Beli serta Kuasa Nomor 7 tanggal 21 Desember 2016 adalah cacat hukum, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menimbang, bahwa Tergugat I/ Pembanding keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 126/Pdt.G/2020/PN Gsk, tanggal 8 Juni 2021 tersebut, dengan mengajukan memori banding tertanggal 3 Agustus 2021 yang isinya sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Pembanding/ semula Tergugat I Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/PT SBY

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keberatan yang pertama, adalah tentang dalil Pembanding bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pembanding/ Tergugat I dengan para Terbanding/ para Penggugat adalah jual beli terhadap tanah yang terletak di desa Romo Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 300 atas nama Istiqomah, bukan hutang piutang, sebagaimana bukti Ikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor 7 tanggal 21 Desember 2021;

Menimbang, bahwa di lain pihak dalam gugatannya Para Penggugat/ Para Terbanding mendalilkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara para Terbanding/ para Penggugat dengan Pembanding/ Tergugat I adalah hutang piutang, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan menguji kedua dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan sehingga untuk menentukan apakah Majelis Tingkat Pertama telah keliru dalam mengambil putusan ini, Pengadilan Tinggi akan membuktikan peristiwa hukum apakah yang sebenarnya terjadi antara Pembanding/ Tergugat I dengan para Terbanding/ para Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa tanah yang terletak di Desa Romo Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 300 atas nama Istiqomah dikaitkan dengan fakta fakta yang relevan yang terungkap dipersidangan serta ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang dipandang sangat relevan yang diajukan dipersidangan yaitu Pembanding/Tergugat I mengajukan bukti T-1 berupa Perjanjian Ikatan Jual beli dan Surat Kuasa Nomor 7 tanggal 21 Desember 2021 Notaris Stephen Mario S, dan bukti T-2 yaitu Akta jual beli Nomor 1 Tahun 2020, sedang para Terbanding/ para Penggugat mengajukan bukti P-12 fotocopy cek pembayaran uang senilai Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

Halaman 8 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/PT SBY





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut selanjutnya Pengadilan Tinggi akan membuktikan apakah benar telah terjadi jual beli dan apakah jual beli yang dilakukan antara antara Pembanding/ Tergugat I dengan para Terbanding/ para Penggugat adalah jual beli dengan itikad baik.

Menimbang, bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, kriteria pembeli yang beritikad baik yaitu:

- Pembelian tanah dilakukan dihadapan PPAT (sesuai ketentuan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Sedangkan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah, telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa jika dikaji dari bukti bukti formil yaitu dari bukti T-1 di atas pada tanggal 21 Desember 2016 telah terjadi Ikatan Jual Beli hak atas tanah yang terletak di Desa Romo Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 300 atas nama Istiqomah, antara Pembanding/ Tergugat I dengan para Terbanding/ para Penggugat yang dilakukan dihadapan Turut Terbanding I/ Tergugat II kemudian berdasarkan kuasa sebagaimana disebutkan dalam bukti T-1 tersebut, pada tanggal 6 Agustus 2020 Pembanding/ Tergugat I telah membuat Akta Jual Beli dengan dirinya atas tanah obyek sengketa dihadapan Ronald Aprianto Sugiarto, SH MKn, PPAT di Gresik (bukti T-2);

Menimbang, bahwa jual beli hak atas tanah biasanya diawali dengan pembuatan Ikatan Jual Beli antara pihak penjual dan pembeli, sebagai pengikat

Halaman 9 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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

terhadap kesepakatannya sambil menunggu kelengkapan surat surat maupun pelunasan harga pembelian sebelum dilakukan Perjanjian Jual Beli, jika pembayaran uang pembelian tanah telah lunas, surat-surat kelengkapan telah dipenuhi, selanjutnya para pihak akan segera mewujudkannya dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, pada umumnya jika tidak ada halangan atau sesuatu hal yang menghalangi misalnya penjual meninggal dunia atau penjual tidak diketahui lagi alamatnya sebelum akta jual beli dilaksanakan, pembeli dan penjual bersama sama datang menghadap dihadapan Notaris untuk membuat Akta Jual beli.

Menimbang, bahwa dari hal hal yang terungkap dipersidangan diperoleh fakta fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1 Tahun 2020 dilakukan sendiri oleh pembeli (Pembanding/ Tergugat I) dihadapan Ronald Aprianto Sugiarto, SH MKn, PPAT di Gresik tanpa melibatkan kehadiran Para Terbanding/ Para Penggugat selaku pemilik tanah / penjual, padahal tidak terdapat bukti bahwa pihak penjual terhalang/ tidak dapat hadir dalam transaksi tersebut, terbukti transaksi dilakukan di Gresik sedangkan domisili atau para Terbanding/ para Penggugat juga di Gresik, sehingga Majelis memandang tindakan Pembanding/ Tergugat I dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 1 Tahun 2020 ini tidak wajar atau tidak sesuai dengan kepatutan yang terjadi di masyarakat;
2. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1 Tahun 2020 baru dilakukan oleh Pembanding/ Tergugat I pada tanggal 6 Agustus 2020, sedangkan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dibuat pada tanggal 21 Desember 2016 sehingga terdapat selang waktu yang cukup lama (kurang lebih 4 tahun) antara pembuatan Ikatan Jual Beli dengan Akta Jual Belinya, padahal menurut dalil Pembanding/ Tergugat I sebagai pihak Pembeli ia telah membayar lunas harga pembelian tanah kepada Penjual (para Terbanding/ para Penggugat),

Halaman 10 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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

pada tanggal 21 Desember 2016, sehingga hal ini menjadi tidak wajar bahwa perikatan tersebut adalah murni jual beli, jika syarat jual beli telah terpenuhi mengapa akta jual beli baru dilaksanakan setelah 4(empat) tahun;

3. Keterangan saksi Farida Rahmawati, SE dipersidangan yang menerangkan bahwa ibu Angelina (Pembanding/ Tergugat I) pernah mengunjungi Terbanding I/ Penggugat I di rumahnya untuk menagih utang tetapi para Terbanding/ para Penggugat tidak bisa membayar karena saat itu mereka tidak memiliki uang, fakta ini membuktikan bahwa pada awalnya peristiwa yang sebenarnya terjadi bukanlah murni Perikatan Jual Beli akan tetapi perikatan hutang piutang yang dibungkus dengan Perikatan Jual Beli;
4. Bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Romo Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 300 atas nama Istiqomah luasnya adalah 8660 m<sup>2</sup> (bukti P-8) dan menurut keterangan saksi Moh. Rachmad, CH pasaran harga saat itu berkisar seharga Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), sehingga dalil Pembanding/ Tergugat I yang menyatakan telah melakukan pembelian tanah obyek sengketa dengan harga Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), merupakan harga yang tidak layak karena jauh di bawah harga pasaran saat itu;

Menimbang, berdasarkan peristiwa peristiwa hukum sebagaimana diuraikan di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi antara Pembanding/ Tergugat I dengan para Terbanding/ para Penggugat adalah hutang piutang yang dibungkus dengan jual beli, bukan Perikatan Jual Beli secara murni, sehingga dapat disimpulkan bahwa Pembanding/ Tergugat I telah melakukan itikad tidak baik dalam melakukan perjanjian Ikatan Jual Beli terhadap tanah obyek sengketa, dengan memanfaatkan posisi tidak seimbang secara ekonomis atau penyalahgunaan keadaan ekonomis antara Pembanding/ Tergugat I sebagai pemilik uang

Halaman 11 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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

dengan para Terbanding/ para Penggugat sebagai pihak yang membutuhkan uang, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Tingkat Pertama dalam putusannya, berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut maka Akta Jual Beli Nomor 1 Tahun 2020 tanggal 6 Agustus 2020 dihadapan PPAT Ronald Aprianto Sugiarto, SH,M.Kn harus dinyatakan tidak sah karena dibuat dengan itikad tidak baik;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut sekaligus menjawab alasan banding Pembanding nomor kedua, yang pada pokoknya menolak terdapat penyalahgunaan keunggulan ekonomis dalam pembuatan Ikatan Jual Beli antara antara Pembanding/ Tergugat I dengan para Terbanding/ para Penggugat, terhadap keberatan ini, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, karena dipandang telah dapat menyimpulkan adanya fakta kondisi/ keadaan yang tidak seimbang secara ekonomis antara antara Pembanding/ Tergugat I dengan para Terbanding/ para Penggugat dalam membuat Ikatan Jual Beli dan Kuasa nomor 7 tanggal 21 Desember 2016, dan berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2356K/2008 tanggal 18 Februari 2009 menyebutkan bahwa:

“ Perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan keadaan terpaksa adalah merupakan *misbruik van omstandigheden*, yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur unsur Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata yaitu tidak adanya kehendak yang bebas dari salah satu pihak”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka perjanjian Ikatan Jual Beli antara Pembanding/Tergugat I dengan para Terbanding/ para Penggugat sebagaimana dituangkan dalam Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 7 tanggal 21 Desember harus dinyatakan batal karena terdapat penyalahgunaan keadaan secara ekonomis yang merupakan *misbruik van omstandigheden*;

Halaman 12 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding yang ketiga, tentang ketidak wenangan Pengadilan Negeri Gresik mengadili perkara ini, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana telah diputuskan di bagian eksepsi dalam putusannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Gresik berwenang mengadili perkara ini, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 118 ayat 4 HIR pada pokoknya memberikan kebebasan kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri di tempat yang telah diperjanjikan jika Penggugat menginginkannya atau ke Pengadilan Negeri dimana Tergugat bertempat tinggal;

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut di atas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak terdapat fakta baru dalam memori banding Pembanding, yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tetapi alasan banding Pembanding semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut di atas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa kesimpulan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Tingkat Pertama telah tepat karena dalam pertimbangannya telah memuat dan menguraikan keadaan keadaan dan alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 126/Pdt.G/2020/PN.Gsk tanggal 8 Juni 2021 tersebut harus dikuatkan dan pertimbangannya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas maka Pembanding/ Tergugat I tetap dipihak yang kalah baik pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun pada Pengadilan Tingkat Banding maka Pembanding/ Tergugat I sepatutnya

Halaman 13 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul baik pada peradilan tingkat pertama maupun pada peradilan tingkat banding.

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 126/Pdt.G/2020/PN.Gsk tanggal 8 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II tunduk dan patuh pada putusan ini;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim  
Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin**, tanggal **13 September 2021** oleh kami, **Dr. Ifa Sudewi, SH.MHum.**, Hakim Tinggi, selaku Hakim Ketua Majelis, **Herman Agung Wibowo, SH.MHum.** dan **Herman Heller Hutapea, S.H.**, para Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **15 September 2021**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota Majelis, serta dibantu **Judi Rusianto, SH.MH.**,

Halaman 14 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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

Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh Jaksa

Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t.t.d.

t.t.d.

Agung Wibowo, SH.MHum.

Dr. Ifa Sudewi, SH.MHum.

t.t.d.

Herman Heller Hutapea, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Judi Rusianto, SH.,MH.

## Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp.10.000,00
2. Materai	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp130.000,00
Jumlah	Rp150.000,00

Halaman 15 dari 14 Putusan Nomor 536/PDT/2021/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)