



P U T U S A N

Nomor 378/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. FERRY SETIAWAN HUTOMO, jenis kelamin Laki-laki, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Jalan Ambengan No. 46 RT. 006 RW. 001, Kelurahan Ketabang Kecamatan Genteng Kota Surabaya., untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I - semula Tergugat I;**

2. CORINAWATIE HUTOMO, jenis kelamin Perempuan, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Ambengan No. 46 RT. 006 RW. 001, Kelurahan Ketabang Kecamatan Genteng Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II – semula Tergugat II;**

3. MERCIAWATI HUTOMO, jenis kelamin Perempuan, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Jalan Ambengan No. 46 RT. 006 RW. 001, Kelurahan Ketabang Kecamatan Genteng Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III – semula Tergugat III;**

Selanjutnya disebut juga sebagai **Para Pembanding – semula Para Tergugat;**

Dalam hal ini memberi kuasa kepada kuasa hukumnya G.W. Thody, S.H.,M.H., Amatus Sudin, S.H.,M.H., Alfian

Halaman 1 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagus Ardiansyah, S.H.,M.H., Evaristus Willyanus, M S.H., Abu Abdul Hadi, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat G.W. THODY, S.H.M.H. yang beralamat di Jalan Ketintang Baru II A Blok M No. 5 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2020;

L a w a n

- 1. PT. SANGGAR ASRI SENTOSA**, Berkedudukan di Jalan Mayjend Yono Soewoyo, Ruko Plaza Graha Family Blok C-41 Kota Surabaya, yang diwakili oleh Hendro Tjandra Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ardiansyah Kartanegara, SH., dkk, Para Advokat, Para Calon Advokat, Konsultan Hukum & Mediator pada kantor hukum dan Mediasi "Tonic Tangkau & Rekan", yang beralamat Jalan Tunjungan Nomor 66 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 April 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding – semula Penggugat**;
 - 2. RACHMAD SOETOMO**, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Ruko Plaza Graha Family Blok D-18, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I – semula Turut Tergugat I**;
 - 3. HENDRO TJANDRA**, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Ruko Plaza Graha Family Blok D-18, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II - semula Turut Tergugat II**;
 - 4. SARTINI TJANDRA**, jenis kelamin Perempuan, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Ruko Plaza Graha Family Blok D-
- Halaman 2 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY**



18, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Terbanding III - Turut Tergugat III;

5. SOEPARDI TJANDRA, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Ruko Plaza Graha Family Blok D-18, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Terbanding IV - Turut Tergugat IV;

6. WILLIAM JOSEPH, jenis kelamin Laki-laki, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Jalan Bendul Merisi Selatan VI No. 1, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V - Turut Tergugat V;**

7. KOESNARTO, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Jalan Candi Lempung XII - 48 G / 04, RT. 003 RW 009, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Terbanding VI - Turut Tergugat VI;

8. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, beralamat di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Komplek Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VII - Turut Tergugat VII;** Selanjutnya untuk Nomor 2 sampai dengan nomor 8 disebut juga **Para Turut Terbanding semula sebagai Para Turut Tergugat;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca :

Halaman 3 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 378/PDT/2020/PT SBY. tanggal 18 Juni 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Membaca dan memperhatikan berkas perkara dan putusan perkara Pengadilan Negeri Surabaya Tanggal 17 Maret 2020 Nomor 816/Pdt.G/2019/PN.Sby..serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang bahwa Penggugat – sekarang Terbanding didalam gugatannya tertanggal 16 Agustus 2019 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 20 Agustus 2019 dengan register No. 816/Pdt.G/2019/PN Sby mengemukakan sebagai berikut;

1. Bahwa, **PENGGUGAT** adalah badan hukum Indonesia, yang bergerak dalam bidang Developer Property, yang didirikan pada tahun 2001, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 24, tertanggal 10 Oktober 2001, yang dibuat dihadapan N Y. MUTIA HARYANI S.H., Notaris di Surabaya, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Republik Indonesia Nomor C - 02144 HT.01.01.TH.2002, tertanggal 8 Februari 2002, berikut berturut - turut akta perubahannya, dan dengan perubahan terakhir sebagaimana Akta Nomor 22 tanggal 03 Juni 2016 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa “ PT. SANGGAR ASRI SENTOSA ”, yang dibuat dan disahkan dihadapan ANITA ANGGAWIDJAJA, S.H., Notaris di Surabaya;
2. Bahwa, **PENGGUGAT** adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yang masing - masing, yaitu :

2.1.....

Halaman 4 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah, yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan, setempat dikenal dengan jalan Babatan Asri Sentosa atau FASUM FASOS berupa taman di Perumahan Graha Famili Surabaya, seluas 2.700 M² (Dua Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi), berdasarkan Hak Milik Bekas Yasan sebagaimana dimaksud dalam Buku Desa Babatan Leter C No. 2687, Persil Nomor 47, kelas dll, tertulis atas nama WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V), dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Leginten / saat ini tanah Hak PT. SAS.

Sebelah Timur : Tanah milik Ngatari / saat ini tanah Hak PT. SAS.

Sebelah Selatan : Tanah milik Marsamin / Gidin P. Ponadi / saat ini tanah hak Kusnato

Sebelah Utara : Tanah milik Mumi / saat ini tanah Hak PT. SAS.

Dan untuk selanjutnya bidang tanah tersebut, dalam perkara ini disebut sebagai Obyek Sengketa I;

2.2.....

Sebidang tanah yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan, setempat dikenal dengan jalan Babatan 1 G, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh Meter Persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6454 / Kelurahan Babatan, Surat Ukur tanggal 06 - 06 - 2008, Nomor : 635 / Babatan / 2008, tertulis atas nama Koesnarto, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya / Saat ini Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya I (TURUT TERGUGAT VII) yang diterbitkan pada tahun 2008, dengan batas -

berikut:

Sebelah Barat :

Sebelah Timur : Tanah milik Dimin P. Katri / saat ini tanah Hak PT. SAS
5 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY

Sebelah Selatan:

Sebelah Utara :



Tanah milik Paidi / saat ini Tanah Hak PT. SAS

Jalan Desa

Tanah Milik Gidin P. Ponadi / saat ini Tanah Hak PT.
SAS

Dan untuk selanjutnya bidang tanah tersebut, dalam perkara ini disebut sebagai Obyek Sengketa Tanah II;

3. Bahwa, PENGUGAT didalam memperoleh Obyek Sengketa I dan II adalah sebagai berikut:

3.1 Untuk *Objek Sengketa I*: PENGUGAT dalam memperoleh sebidang tanah tersebut dengan cara Pelepasan Hak atas tanah pada tahun 2005 dari TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV selaku Para Ahli Waris dari Almarhum (Alm) MOELJONO TJANDRA, sebagaimana Akta Nomor 2 tanggal 3 Oktober 2005 tentang Addendum, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHIJONO, S.H., M.H., Notaris di Surabaya.

Bahwa, semasa hidupnya, (Alm) MOELJONO TJANDRA memperoleh Obyek Sengketa I dengan cara tukar - menukar tanah dengan WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V), sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 35 tanggal 28 Oktober 1994 tentang Perjanjian, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan RIKI YOU SOO SHIN, S.H., Notaris di Surabaya, dan sejak saat itu (tahun 1994) Obyek Sengketa I, secara fisik telah dikuasai oleh (Alm) MOELJONO TJANDRA

3.2 Untuk *Objek Sengketa II*, PENGUGAT memperoleh sebidang tanah tersebut berasal dari jual beli tanah dengan KOESNARTO (TURUT TERGUGAT VI) pada tahun 2016, sebagaimana dimaksud

Halaman 6 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Nomor 03 tanggal 16 Juni 2016 tentang Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 04 tanggal 16 Juni 2016 tentang Kuasa untuk Menjual, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SOEPRAYITNO, S.H., Notaris di Surabaya ;

Bahwa, dalam kesempatan ini perlu Kami sampaikan, Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II merupakan bidang tanah yang masuk dalam Ijin Lokasi dari PENGGUGAT, Ijin Lokasi mana diterbitkan oleh instansi yang berwenang ;

4. Bahwa, mendasar pada angka 3 diatas, sudah patut menurut hukum apabila PELEPASAN HAK ATAS TANAH antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TERGUGAT IV atas Objek Sengketa I dan JUAL BELI antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT VI atas Objek Sengketa II, adalah SAH MENURUT HUKUM, dan untuk selanjutnya telah patut menurut hukum apabila PENGGUGAT dinyatakan sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUSLAH DILINDUNGI HUKUM, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 4 Tahun 2016 yaitu Pembeli beritikad baik dan harus dilindungi hukum harus memenuhi 2 (dua) parameter yaitu:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang - undangan, yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau ;
- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;

Halaman 7 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :

- o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa setempat).
- o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

b. Melakukan kehati - hatian dengan meneliti hal - hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Selain hal tersebut diatas, patut pula menurut hukum untuk dinyatakan bahwa PENGUGAT adalah satu - satunya PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA I dan OBJEK SENGKETA II;

5. Bahwa Bahwa, terkait penguasaan tanah terhadap Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II oleh PENGUGAT, dilakukan dengan itikad baik dan sesuai dengan hukum yang berlaku dengan argumentasi hukum adalah sebagai berikut:

Halaman 8 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.1 Obyek Sengketa I telah dikuasai secara nyata dan dengan itikad baik (Pelepasan Hak dari Ahli Waris (Alm) MOELJONO TJANDRA, sebagaimana dimaksud pada angka 3.1 diatas) oleh Alm. MOELJONO TJANDRA sejak tahun 1994 yang dilanjutkan oleh PENGGUGAT sampai dengan saat ini, yaitu selama 25 (dua puluh lima) tahun, secara terus - menerus dan selama menguasai Obyek Sengketa I, baik (Alm) MOELJONO TJANDRA maupun PENGGUGAT TIDAK PERNAH mendapatkan gangguan atau tuntutan dari Pihak Lain termasuk dari PARA TERGUGAT. Penguasaan OBJEK SENGKETA I oleh PENGGUGAT yang dilakukan dengan itikad baik dan secara jujur menguasai fisik tanah selama 25 (dua puluh lima) tahun berturut - turut, menurut hukum haruslah melindunginya dan melegitimasinya sebagai pemilik hak atas tanah yang dikuasainya. Hal ini merujuk kepada ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Oleh karena itu, patut menurut hukum apabila menyatakan PENGGUGAT menguasai Obyek Sengketa I dengan itikad baik dan patut pula menurut hukum apabila PENGGUGAT dinyatakan adalah satu - satunya PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA I yang harus dilindungi hukum;

5.2 Obyek Sengketa II telah dikuasai oleh PENGGUGAT dan dengan itikad baik yang diperoleh dari Jual Beli pada tahun 2016 yang dilakukan dihadapan Notaris sebagaimana dimaksud pada angka 3.2 diatas, yang mana obyek jual beli tersebut adalah sebidang tanah yang telah terbit Sertipkat Hak Milik (SHM) Nomor: 6454 / Kelurahan Babatan, Surat Ukur tanggal 06 - 06 - 2008 , Nomor : 635 / Babatan / 2008, tertulis atas nama Koesnarto, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya / Saat ini Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya I

Halaman 9 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

(TURUT TERGUGAT VII) yang diterbitkan pada tahun 2008 dan sampai dengan 5 (lima) tahun sejak perbitan sertipikat tersebut tidak ada pihak yang melakukan keberatan atau tuntutan, sehingga SHM Nomor 6454 tersebut adalah memiliki kekuatan hukum yang pasti dan telah tertutup ruang bagi pihak lain untuk menuntut tanah tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT dengan itikad baik telah membeli Obyek Sengketa II yang telah berbentuk SHM No. 6454, sertipikat mana telah tertutup ruang bagi pihak lain untuk menuntut tanah, dan tanah tersebut telah dikuasai oleh PENGGUGAT dengan itikad baik. Oleh karena itu patut menurut hukum apabila menyatakan PENGGUGAT dalam memperoleh dan menguasai Obyek Sengketa II dilakukan dengan itikad baik dan patut pula menurut hukum apabila PENGGUGAT dinyatakan adalah satu - satunya PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA II.

Bahwa, selain tersebut diatas, sangatlah beralasan menurut hukum apabila PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia, Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang

Halaman 10 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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)



memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menyatakan Sah dan berkekuatan hukum mengikat terhadap masing - masing:

- Kutipan Resmi Leter C Desa Babatan, No. 2687 persil Nomor 47, kelas dll, seluas $\pm 2.700 \text{ M}^2$ (dua ribu tujuh ratus meter persegi), tertulis atas nama WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V) yang diterbitkan oleh Kelurahan Batatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;
- Sertipkat Hak Milik (SHM) Nomor: 6454 / Kelurahan Babatan, Surat Ukur tanggal 06 - 06 - 2008, Nomor : 635 / Babatan / 2008, tertulis atas nama Koesnarto, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya, / Saat ini Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya I (TURUT TERGUGAT VII);

6. Bahwa, PENGGUGAT sejak mendapatkan dan menguasai Obyek Sengketa I maupun Obyek Sengketa II sampai dengan saat ini tidak pernah menjual atau mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah Obyek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada pihak manapun juga;

PARA TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (ONRECHTMATIGEDAAD) VIDE : PASAL 1365 KUHPerdata;

7. Bahwa, sekitar tahun 2015, semasa masih hidupnya GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO (ayah kandung PARA TERGUGAT) mengaku sebagai pemilik tanah diatas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II, telah datang bersama sama dengan TURUT TERGUGAT VII dan berupaya melakukan pengukuran tanah diatas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II milik PENGGUGAT, untuk keperluan permohonan penerbitan duplikat Sertipikat Hak atas tanah yang dimohonkan oleh orang tua PARA TERGUGAT (Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO) dan atas peristiwa tersebut, PENGGUGAT telah melakukan

Halaman 11 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan kepada TURUT TERGUGAT VII dan orang tua PARA TERGUGAT, mengingat PENGUGAT adalah Pemilik atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II yang diperoleh secara sah dan dengan itikad baik, namun orang tua PARA TERGUGAT tidak menggubris ;

8. Bahwa, Bahwa, semasa hidupnya orang tua PARA TERGUGAT (Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO) mengklaim berhak atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II mendasar pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) yang diperoleh sejak tahun 1988, namun Asli dari SHM tersebut hilang dan dengan alasan tersebut memohon kepada TURUT TERGUGAT VII untuk menerbitkan salinan atau duplikat SHM dimaksud ;

9. Bahwa, perbuatan GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO (ayah kandung PARA TERGUGAT) yaitu memohon penerbitan duplikat Sertipikat Hak atas tanah diatas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II yang saat ini prosesnya digantikan oleh PARA TERGUGAT selaku ahli waris dari (Alm) GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO dan melakukan pengukuran tanah diatas tanah Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II milik PENGUGAT yang dilakukan tanpa seijm PENGUGAT, dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melanggar Hukum- (*Onrechtmatige Daad*), sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena itu, sangat beralasan menurut hukum apabila PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

Bahwa, selain itu sudah patut pula secara hukum apabila PENGUGAT Memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

Halaman 12 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kiranya memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT VII untuk menghentikan proses permohonan penerbitan duplikat Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153/ Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16-01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) ;

KERUGIAN IMMATERIIL PADA PENGGUGAT, YANG TIMBUL SEBAGAI AKIBAT DARI PERBUATAN MELANGGAR HUKUM OLEH PARA TERGUGAT:

10. Bahwa, pada saat dilakukan pengukuran tanah diatas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II sebagaimana dimaksud pada angka 7 diatas, telah menimbulkan keresahan bagi penghuni perumahan yang merupakan Konsumen / Customer dari PENGGUGAT dan tentu saja telah merugikan nama baik PENGGUGAT selaku Pengembang Perumahan / Developer Property dimata Konsumen / Customer maupun dimata rekan bisnis yang bekerja sama dalam proyek pengembang / developer property, yang mana kerugian PENGGUGAT tersebut apabila dinilai dengan rupiah adalah setara dengan Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Oleh karena itu Patut menurut hukum apabila PENGGUGAT Memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng, untuk membayar uang sejumlah Rp. Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada PENGGUGAT, secara langsung, tunai dan seketika ;

11. Bahwa, seandainya benar, quod noon, orang tua PARA TERGUGAT (Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO) mengklaim berhak atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II mendasar pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 1153 yang diperoleh sejak tahun 1988, namun faktanya sejak tahun 1988 sampai dengan saat ini (selama 31 (tiga puluh satu) tahun) orang tua PARA TERGUGAT (Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO) maupun PARA

Halaman 13 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

TERGUGAT, TIDAK PERNAH MENGUASAI, TIDAK PERNAH MEMERGUNAKAN dan TIDAK PERNAH MEMANFAATKAN sebagaimana mestinya atas tanah Obyek Sengketa I maupun Obyek Sengketa II, sehingga orang tua PARA TERGUGAT (Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO) telah menelantarkan tanah yang diklaim miliknya tersebut, dan dapat dikualifisir tanah terlantar ;

12. Bahwa, sesuai penjelasan Pasal 2, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010, Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, menyatakan:

“ Tanah yang sudah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya. Demikian pula tanah yang ada dasar penguasaannya dinyatakan tanah terlantar apabila tanahnya tidak dimohon hak, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan / atau dalam izin / keputusan / surat lainnya dari pejabat yang berwenang”

Begitu juga dalam Pasal 1 ayat (6), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor 4 Tahun 2010, Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, dinyatakan:

“ Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”.

Halaman 14 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

13. Bahwa, oleh karena orang tua PARA TERGUGAT telah menelantarkan tanah tersebut, merujuk pada Pasal 10, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010, maka Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16- 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) harus DIHAPUS atau DICABUT. Oleh karena itu, sangatlah beralasan menurut hukum apabila apabila PENGGUGAT memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1153/ Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT dan selanjutnya patut pula menurut hukum apabila yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT VII untuk mencabut atau Menghapus Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) tersebut;

14. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16- 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) tersebut TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT, maka secara hukum bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan dimaksud, tidak boleh dijual atau dialihkan kepada pihak lain, sehingga patut menurut hukum apabila PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo, Menyatakan Tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap segala jual beli atau peralihan hak

Halaman 15 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas bidang tanah yang mendasarkan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 1153/ Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 -01 - 1984, Nomor: 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) tersebut, yang dilakukan dengan Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO ataupun dari PARA TERGUGAT selaku Para Ahli Waris dari Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO ataupun Kuasanya;

PERMOHONAN SITA JAMINAN / CONSERVATOIR BESLAG :

15. Bahwa, agar Putusan Perkara a quo tidak ilussioner dan dapat dilaksanakan nantinya maka, maka, PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar meletakkan sita jaminan / Conservatoir Beslag atas harta benda milik PARA TERGUGAT baik terhadap barang tidak bergerak maupun barang bergerak, salah satunya berupa:

➤ Tanah berikut Bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Ambengan No. 46, RT. 006, RW 001, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, kota Surabaya ;

16. Bahwa, agar PARA TERGUGAT taat dan patuh dalam menjalankan isi putusan perkara a quo nantinya, maka patut menurut hukum apabila PARA **TERGUGAT** dihukum untuk membayar uang paksa / *dwangsom* sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) / per hari, dalam setiap keterlambatan menjalankan isi putusan;

17. Bahwa, Gugatan ini disusun berdasarkan alat - alat bukti yang sah dan valid menurut hukum yang saling hubungan antara satu dengan lainnya dan merupakan rangkaian yang sangat kuat, karenanya berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 16 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

perkara a quo, untuk menjatuhkan putusan yang bersifat serta merta / dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi dan lain sebagainya (Uitvoerbaar bijvooraad);

PROVISIONIL:

18. Bahwa, oleh karena terdapat indikasi kuat pihak Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (TURUT TERGUGAT VII) dalam waktu dekat akan melakukan penerbitan duplikat Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) atas permohonan dari PARA TERGUGAT, sehingga kuat dugaan dengan diterbitkannya duplikat Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153/ Kel. Babatan tersebut oleh TURUT TERGUGAT VII, PARA TERGUGAT akan mengalihkan obyek sengketa tersebut ke PIHAK LAIN (PIHAK KETIGA) yang tentu saja akan menimbulkan kerugian yang semakin banyak pada PENGUGAT selaku pemilik yang sah atas ke - 2 (dua) Obyek Sengketa tersebut, sehingga sangatlah beralasan menurut hukum apabila PENGUGAT Memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo, kiranya berkenan untuk Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT VII untuk menghentikan dan tidak menerbitkan duplikat Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama GUWARDI HUTOMO, sampai dengan Putusan Perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

Bahwa, berdasarkan uraian, alasan, argumentasi hukum dan fakta sebagaimana diatas, tidak berlebihan menurut hukum apabila PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia, Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Yang Mulia, Majelis Hakim yang memeriksa dan

Halaman 17 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan untuk memanggil para pihak dalam persidangan dalam rangka pemeriksaan gugatan ini dan untuk selanjutnya memberikan Putusan dengan diktum atau amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISIONIL :

- Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT VII untuk menghentikan dan tidak menerbitkan duplikat Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama GUWARDI HUTOMO, sampai dengan Putusan Perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Mengikat terhadap :
 - Pelepasan Hak Atas Tanah, antara TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV selaku Para Ahli Waris dari Almarhum (Alm) MOELJONO TJANDRA, dengan PENGGUGAT;
 - Jual beli antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT VI atas Objek Sengketa II, sebagaimana dimaksud Akta Nomor 03 tanggal 16 Juni 2016 tentang Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 04 tanggal 16 Juni 2016 tentang Kuasa untuk Menjual, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SOEPRAYITNO, S.H., Notaris di Surabaya ;
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum mengikat terhadap masing – masing:

Halaman 18 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kutipan Resmi Leter C Desa Babatan, No. 2687 persil Nomor 47, kelas dll, seluas + 2.700 M² (dua ribu tujuh ratus meter persegi), tertulis atas nama WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V) yang diterbitkan oleh Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;

- Sertipkat Hak Milik (SHM) Nomor: 6454 / Kelurahan Babatan, Surat Ukur tanggal 06 - 06 - 2008 , Nomor : 635 / Babatan / 2008, tertulis atas nama Koesnarto, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya / Saat ini Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya I (TURUT TERGUGAT VII);

4. Menyatakan PENGUGAT sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN

HARUSLAH DILINDUNGI HUKUM;

5. Menyatakan PENGUGAT adalah beritikad baik dan dilindungi hukum dalam memiliki dan menguasai tanah masing - masing:

- Sebidang tanah, yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan setempat dikenal dengan jalan Babatan Asri Sentosa atau FASUM FASOS berupa taman di Perumahan Graha Famili Surabaya, seluas 2.700 M² (Dua Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi), berdasarkan Hak Milik Bekas Yasan sebagaimana tercantum dalam Buku Leter C No. 2687 persil Nomor 47, kelas dll, tertulis atas nama WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V), dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Leginten / saat ini tanah Hak PT. SAS

Halaman 19 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah milik Ngatari / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Selatan : Tanah milik Marsamin / Gidin P. Ponadi / saat ini tanah hak Kusnato

Sebelah Utara : Tanah milik Murni / saat ini tanah Hak PT. SAS

- Sebidang tanah yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan setempat dikenal dengan jalan Babatan 1 G, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh Meter Persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6454 / Kelurahan Babatan, Ukur tanggal 06 - 06 - 2008 , Nomor : 635 / Babatan / 2008, tertulis atas nama Koesnarto (TURUT TERGUGAT VI), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Dimin P. Katri / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Timur : Tanah milik Paidi / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Utara : Tanah milik Gidin P. Ponadi / saat ini tanah Hak PT. SAS

6. Menyatakan PENGGUGAT adalah satu - satunya PEMILIK YANG SAH ATAS:

a. Objek Sengketa I yaitu Sebidang tanah, yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan setempat dikenal dengan jalan Babatan Asri Sentosa atau FASUM FASOS berupa taman di Perumahan Graha Famili Surabaya, seluas 2.700 M² (Dua Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi), berdasarkan Hak Milik Bekas Yasan sebagaimana tercantum dalam Buku Leter C No. 2687 persil

Halaman 20 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

Nomor 47, kelas dll, tertulis atas nama WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V), dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Leginten / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Timur : Tanah milik Ngatari / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Selatan : Tanah milik Marsamin / Gidin P. Ponadi / saat ini tanah hak Kusnato

Sebelah Utara : Tanah milik Murni / saat ini tanah Hak PT. SAS

b. Objek Sengketa II yaitu Sebidang tanah yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan setempat dikenal dengan jalan Babatan 1 G, seluas 147 M² (Seratus empat puluh tujuh Meter Persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6454 / Kelurahan Babatan, Ukur tanggal 06 - 06 - 2008 , Nomor : 635 / Babatan / 2008, tertuli nama Koesnarto, dengan bata-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Dimin P. Katri / saat ini tanah Hak PT.SAS

Sebelah Timur : Tanah milik Paidi. / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Utara : Tanah milik Gidin P. Ponadi / saat ini tanah Hak PT. SAS

7. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum / Onrechmatige Daad (vide ; Pasal 1365 Jo. Pasal 1366 K.U.H.Perdata) terhadap PENGUGAT ;

Halaman 21 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153/ Kel. Babatan. Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng, untuk membayar uang sejumlah Rp. Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada PENGGUGAT, secara langsung, tunai dan seketika;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa / Dwangsom sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/ per hari, dalam setiap keterlambatan menjalankan isi putusan;
11. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT VII untuk mencabut atau Menghapus Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153/ Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) tersebut;
12. Menyatakan Menyatakan Tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap segala jual beli atau peralihan hak atas bidang tanah yang mendasarkan atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) tersebut, yang dilakukan dengan Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO ataupun dari PARA TERGUGAT selaku Para Ahli Waris dari Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO ataupun Kuasanya;
13. Menyatakan Sah dan Berharga atas Sita Jaminan / Conservatoir Beslag, yang telah diletakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya, salah satunya terhadap: Tanah berikut Bangunan Gedung yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Ambengan No. 46, RT. 006, RW 001, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, kota Surabaya;

Halaman 22 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi dan lain sebagainya (Uitvoerbaar bijvoorciady);

15. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan Nomor 816/Pdt.G/2019/PN.Sby., tanggal 17 Maret 2020, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat III, tanpa dihadiri Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Kuasa Turut Tergugat VI, dan Kuasa Turut Tergugat VII, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak provisi penggugat tersebut;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat VII tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan untuk sebahagian;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Mengikat terhadap :
 - Pelepasan Hak Atas Tanah, antara TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV selaku Para Ahli Waris dari Almarhum (Alm) MOELJONO TJANDRA, dengan PENGGUGAT;

Halaman 23 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jual beli antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT VI atas Objek Sengketa II, sebagaimana dimaksud Akta Nomor 03 tanggal 16 Juni 2016 tentang Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 04 tanggal 16 Juni 2016 tentang Kuasa untuk Menjual, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SOEPRAYITNO, S.H., Notaris di Surabaya ;

3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum mengikat terhadap masing – masing:

- Kutipan Resmi Leter C Desa Babatan, No. 2687 persil Nomor 47, kelas dll, seluas + 2.700 M² (dua ribu tujuh ratus meter persegi), tertulis atas nama WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V) yang diterbitkan oleh Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;

- Sertipkat Hak Milik (SHM) Nomor: 6454 / Kelurahan Babatan, Surat Ukur tanggal 06 - 06 - 2008 , Nomor : 635 / Babatan / 2008, tertulis atas nama Koesnarto, yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya / Saat ini Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya I (TURUT TERGUGAT VII) ;

4. Menyatakan PENGUGAT sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUSLAH DILINDUNGI HUKUM;

5. Menyatakan **PENGUGAT** adalah beritikad baik dan dilindungi hukum dalam memiliki dan menguasai tanah masing - masing:

- Sebidang tanah, yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan^ Babatan setempat dikenal dengan jalan Babatan Asri Sentosa atau FASUM FASOS berupa taman di Perumahan Graha Famili Surabaya, seluas **2.700 M² (Dua Ribu**

Halaman 24 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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)



Tujuh Ratus Meter Persegi), berdasarkan **Hak Milik Bekas Yasan** sebagaimana tercantum dalam **Buku Leter C No. 2687 persil Nomor 47, kelas dll, tertulis atas nama WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V)**, dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Leginten / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Timur : Tanah milik Ngatari / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Selatan : Tanah milik Marsamin / Gidin P. Ponadi / saat ini tanah hak Kushnato

Sebelah Utara : Tanah milik Murni / saat ini tanah Hak PT. SAS

6. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah satu - satunya **PEMILIK YANG SAH ATAS:**

a. Objek Sengketa I yaitu Sebidang tanah, yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan setempat dikenal dengan jalan Babatan Asri Sentosa atau FASUM FASOS berupa taman di Perumahan Graha Famili Surabaya, seluas **2.700 M² (Dua Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi)**, berdasarkan **Hak Milik Bekas Yasan** sebagaimana tercantum dalam **Buku Leter C No. 2687 persil Nomor 47, kelas dll, tertulis atas nama WILLIAM JOSEPH (TURUT TERGUGAT V)**, dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Leginten / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Timur : Tanah milik Ngatari / saat ini tanah Hak PT. SAS

Halaman 25 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah milik Marsamin / Gidin P. Ponadi / saat ini tanah hak Kusnato

Sebelah Utara : Tanah milik Murni / saat ini tanah Hak PT. SAS

b. **Objek Sengketa II** yaitu Sebidang tanah yang terletak di Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Babatan setempat dikenal dengan jalan Babatan 1 G, seluas **147 M² (Seratus empat puluh tujuh Meter Persegi)**, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6454 / Kelurahan Babatan, Ukur tanggal 06 - 06 - 2008 , Nomor : 635 / Babatan / 2008, tertuli nama Koesnarto, dengan bata-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah milik Dimin P. Katri / saat ini tanah Hak PT.SAS

Sebelah Timur : Tanah milik Paidi. / saat ini tanah Hak PT. SAS

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Utara : Tanah milik Gidin P. Ponadi / saat ini tanah Hak PT. SAS

7. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153/ Kel. Babatan. Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;

8. Menyatakan Tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap segala jual beli atau peralihan hak atas bidang tanah yang mendasarkan atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 1153 / Kel. Babatan, Surat Ukur tanggal 16 - 01 - 1984, Nomor. 1148, seluas 4.463 M² (empat ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) tersebut, yang dilakukan dengan Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO ataupun

Halaman 26 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

dari **PARA TERGUGAT** selaku Para Ahli Waris dari Alm. GUNARDI HUTOMO alias GUWARDI HUTOMO ataupun Kuasanya;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi sebesar : N I H I L.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam rekonvensi yang hingga kini dianggar sebesar Rp.5.601.000,00 (lima juta enam ratus satu ribu rupiah)

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 76/Akta.Pdt.G/2020/PN.Sby jo.No. 816/Pdt.G/2019/PN.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Maret 2020 yang menerangkan bahwa Para Pembanding - semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 816/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 17 Maret 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding – semula Penggugat dan kepada Para Turut Terbanding – semula Para Turut Tergugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, masing- masing pada tanggal 07 April 2020;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage) Nomor: 76/Akta.Pdt.G/2020/PN.Sby jo.No. 816/Pdt.G/2019/PN.Sby., masing - masing tanggal 7 April 2020 yang ditujukan kepada Kuasa Para Pembanding - semula Tergugat I, II, III, Terbanding – semula Penggugat dan Para Turut Terbanding – semula Para Turut Tergugat, bahwa dalam tenggang

Halaman 27 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini diterima supaya memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya, yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding - semula Tergugat I, II, III tanggal 31 Maret 2020, terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 816/Pdt.G/2019/PN.Sby., tanggal 17 Maret 2020 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama fakta-fakta yang telah tertuang dan dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 816/Pdt.G/2019/PN.Sby, tanggal 17 Maret 2020, bahwa berdasarkan semua pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan baik dalam Putusan Sela tanggal 10 Desember 2019, Dalam Provisi, Dalam Konpensi, Dalam Rekonpensi, karena pertimbangan Majelis Hakim yang berpendapat Para Pembanding – semula Tergugat I, II dan III tidak dapat membuktikan “klaim” kepemilikan tanah yang diajukan oleh Tergugat I,II dan III yaitu, dengan dasar bukti T -09 berupa Sertifikat Hak milik No. 1153 Surat Ukur No: 1149 Tahun 1084, T-12, surat perintah setor Kantor Pertanahan Kota Surabaya, T-13, struk penerimaan tunai adalah bukti yang tidak berharga karena bukti - bukti tersebut hanya berupa fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan sehingga secara hukum tidak mempunyai kekuatan pembuktian, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987, menyatakan : surat bukti yang

Halaman 28 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana, surat bukti tersebut harus dikesampingkan, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1995, tanggal 9 Desember 1997, menyatakan : Surat bukti fotokopi yang tidak dapat diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti, serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2191 K/Pdt/2000, tanggal 14 Maret 2001, menyatakan Tergugat dalam proses persidangan Pengadilan Negeri telah mengajukan bukti surat berupa “ Fotokopi sertifikat hak pakai” yang tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, maka secara juridis fotokopi sertifikat hak pakai tanah tersebut, tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa sebaliknya Terbanding – semula Penggugat dapat membuktikan bahwa pelepasan hak atas tanah obyek sengketa I maupun obyek sengketa II (vide posita 3) antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Tergugat IV Atas Objek Sengketa I dan Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat VI atas Objek Sengketa II, dilakukan melalui rangkaian perolehan hak atas tanah dengan berpedoman dan memenuhi semua persyaratan sebagaimana telah ditentukan dalam PP.10 tahun 1961 yang telah diubah dengan PP.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan karena itu adalah patut bilamana Penggugat Dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan haruslah dilindungi hukum, sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 4 Tahun 2016, yang mengatur agar dapat dikualifikasi sebagai Pembeli beritikad baik dan harus dilindungi hukum maka harus memenuhi 2 (dua) parameter yaitu:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang - undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau ;

Halaman 29 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;

- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :

- o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa setempat).

- o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

2. Melakukan kehati - hatian dengan meneliti hal - hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa, berdasarkan pertimbangan – pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga oleh karena itu maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar sebagai

Halaman 30 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara a quo di tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 816/Pdt.G/2019/PN Sby, tanggal 17 Maret 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding - semula Tergugat I, II dan III tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Para Pembanding – semula Tergugat I, II dan III yang untuk tingkat banding besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan pasal – pasal dalam HIR serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- 1.-----Menerima permohonan banding dari Para Pembanding – semula Tergugat I, II dan III tersebut;
- 2.---Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 816/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 17 Maret 2020 yang dimohon banding tersebut;
- 3.Menghukum Para Pembanding - semula Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : Rabu tanggal 22 Juli 2020, oleh Kami: **Dr. Siswandriyono SH.M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Permadi Widhiyatno, SH.,M.Hum.** dan **Prim Fahrur Rozi, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 378/Pdt/2020/PT.SBY tanggal 18 Juni 2020, putusan tersebut telah diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu tanggal 29 Juli 2020** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim anggota dan dibantu oleh **R. Ardi**

Halaman 31 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/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

Koentjoro, S.H., CN., M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi

Surabaya, tanpa dihadiri kedua pihak yang berperkara.

Hakim Ketua,

Dr. Siswandriyono, S.H., M.Hum.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Prim Fahrur Rozi, S.H., M.H.

Permadi Widhiyatno, S.H.MHum.

Panitera Pengganti,

R.Ardi Koentjoro, S.H., CN., .MH.

Perincian ongkos perkara :

| | | |
|-------------------|-----|-------------------|
| 1.....Materai | Rp. | 6.000,00 |
| 2.....Redaksi | Rp. | 10.000,00 |
| 3.....Pemberkasan | Rp. | <u>134.000,00</u> |
| J U M L A H | Rp. | 150.000,00 |

(Seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 32 dari 30 Halaman Putusan Nomor 378/PDT/2020/PT SBY