



P U T U S A N

Nomor 689/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. MUHAMMAD NUR ADIANSYAH**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
 - 2. LULUK RINAWATI**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, sebagai Pembanding II semula Tergugat II;
- Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jayadi, SH., Budi Santoso, SH.,MH., Atik Kristiana, SH.,MH., Herry Sampurno, SH dan M. Ali Mustofa, SH., para Advokat (Pengacara) dari Kantor Advokat Jay & Rekan, beralamat kantor di Jalan Panji Permai Blok JJ Nomor 03 RT 002 RW 024, Kelurahan Mimbaan, Kabupaten Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2020, sebagai Para Pembanding semula Para Tergugat;

LAWAN :

ELDIYANTO, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan Besuki Mulya, Desa Besuki, RT.004, RW.006, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, dalam hal memberikan kuasa kepada Dondin Maryasa Adam, S.H., dan Eva Dian Prihatini, S.H., para Advokat berkantor di Jalan Mawar No 43 Krajan Rt Lapangan Trisula Nomor 01, Kumbangsari, Jangkar, Situbondo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2020 sebagai Terbanding semula Penggugat;

Halaman 1 Putusan Nomor 689/PDT/2020/PT SBY



Pengadilan Tinggi tersebut;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 689/PDT/2020/PT SBY. Tanggal 22 Oktober 2020, tentang penunjukan majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding
2. Berkas perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 15 September 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 15 September 2020, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah berikut bangunannya atas Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Kalimas atas nama Eldiyanto, dengan luas: 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor: 2521, tanggal 6 September 1990;
3. Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat pada tanggal 21 Nopember 2019 berdasarkan Akta Jual Beli nomor 117/2019 yang dibuat oleh Yudhis Tira Cahyono,S.H.,M.Kn. Notaris di Situbondo selaku PPAT;
4. Menghukum Para Tergugat menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dan harus dikosongkan dari penghuni atau barang-barang penghuni atau keluarganya atau siapapun saja yang menempati tanah tersebut baik seijin para Tergugat atau lainnya dengan tanpa syarat apapun dan apabila perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib atau Kepolisian;



5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp 2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., diucapkan pada tanggal 15 September 2020, Para Pembanding/Kuasanya semula Para Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2020 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 23 September 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding bertanggal 30 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 30 September 2020 dan Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2020;

Bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat telah menyampaikan Kontra Memori Banding bertanggal 5 Oktober 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 5 Oktober 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan pada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 6 Oktober 2020;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), yaitu kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 2 Oktober 2020, sedangkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan



Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.Sit., Tanggal 15 September 2020, Para Pemohon Banding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan Judex Factie Tingkat Pertama Nomor: 3/Pdt.G/2020/PN.Sit. tersebut tidak tepat dan tidak benar. Namun sebelum masuk pada pokok keberatan-keberatan, perkenankanlah kami mengajukan inti pokok permasalahannya dalam perkara ini sebagai Chronologisch (Overzicht) peristiwa fakta-fakta yang sejatinya (Feiteijk), sehingga Perlu Menjadi Pertimbangan terhadap Historsche Rechten tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Kesempatan Yang Tidak Sama Dalam (Audi Alterampartem) Sistem E-Court Mahkamah agung

Bahwa, dalam pertimbangan hakim putusan perkara ini:

"Menimbang, bahwa para tergugat dalam persidangan tidak mengajukan jawaban setelah diberi kesempatan oleh majelis untuk itu, sehingga penggugat juga tidak mengajukan replik, akan tetapi kemudian para tergugat mengajukan duplik pada persidangan selanjutnya dimana isi dari duplik tersebut berupa eksepsi dan jawaban yang seharusnya diajukan oleh para tergugat pada saat jawaban."

Bahwa, majelis hakim tidak memberikan kesempatan yang cukup kepada para pembanding dahulu para tergugat untuk mengirimkan jawaban sebagaimana terlihat dalam sistem e-court Mahkamah Agung. Pada Hari Rabu Tgl. 6 Mei 2020 kesempatan para pembanding untuk memberikan jawaban, dan para pembanding tidak berhasil upload. Semustinya, majelis hakim



memberikan kesempatan sekali lagi untuk pembeding memberikan jawaban dan eksepsi. Namun pada agenda sidang berikutnya yakni Hari Kamis Tanggal 14 Mei 2020 agenda replik terbanding dahulu penggugat. Dalam sistem e-Court Mahkamah Agung. Karena sistem e-court tersebut maka pembeding dahulu tergugat berhasil upload disaat kesempatan duplik.

Majelis Hakim Pengadilan Pemeriksa Perkara (Judexfactie) Sama Sekali Tidak Mempertimbangkan Eksepsi Dalam Jawaban Pembeding.

Bahwa, akibat pembeding tidak diberikan kesempatan yang saran oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo (judexfactie) pembeding menjadi kehilangan hak untuk diperlakukan sama didepan hukum. Sebagaimana, dalam pertimbangan hakim putusan perkara ini:

"Menimbang, bahwa dalam acara perdata, eksepsi dan rekonpensi diajukan dalam jawaban, sehingga majelis hakim berpendapat bahwa para tergugat tidak mempergunakan haknya dalam persidangan dengan demikian eksepsi dan rekonpensi yang diajukan oleh para tergugat, tidak akan dipertimbangkan majelis hakim"

Bahwa, kemudian segala eksepsi dalam jawaban pembeding dahulu tergugat saran sekali tidak dipertimbangkan. Eksepsi dan jawaban sebagaimana jawaban, eksepsi dan rekonpensi pembeding dahulu tergugat pada Hari Rabu Tanggal 20 Mei 2020;

Terbanding Dahulu Penggugat Bukan Pembeli Beritikad Baik Dan Tidak Pernah Membeli Tanah Dalam Perkara In Casu.

Bahwa para pembeding (dahulu para Para pemohon banding) tidak pernah melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya pada perkara incasu antara Terbanding dengan Para pemohon banding sebagaimana dalam gugatan Terbanding;

Bahwa hubungan terbanding dan para pembeding mengenai objek sengketa tanah dalam perkara in casu adalah tentang akan digunakanya



sertipikat hak milik (SHM) tanah dalam perkara in casu atas nama Para pemohon banding I, hendak digunakan untuk jaminan agunan kredit di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang situbondo atas nama Terbanding dan bukanlah mengenai transaksi jual beli dan pengalihan hak pada tanah dalam perkara in casu;

Bahwa, sebagaimana diterangkan dalam Putusan MA RI No.1498KfPDT/2006 :

"..untuk membuktikan apakah jual-beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas billijkheid beginsel, maka yang harus membuktikan adalah pembeli (i.c termohon kasasi/tergugat III). karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikannya. Menurut majelis kasasi, bukti-bukti yang diajukan oleh termohon kasasi/tergugat III sebagai dasar telah beralihnya hak atas tanah sengketa. termohon kasasi/tergugat III mengandung cacat yuridis";

Bahwa, merujuk pada yurisprudensi tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo memeriksa perkara in casu sama sekali tidak menerapkannya (tidak membebaskan pembuktian) terhadap Terbanding dahulu Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik.

Bahwa, apabila Terbanding dahulu Penggugat benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikan Kapan dan Berapa (Harga) ia telah membeli kepada Pembanding dahulu Para Tergugat atas objek sengketa in casu, kapan dan bagaimana bentuk pembayaran, penyerahannya (leverring) terhadap objek sengketa??. Hal ini Penting kiranya kami sampaikan bahwa dalam fakta persidangan Terbanding Dahulu Penggugat, hanya memberikan bukti akta jual beli namun hal ini Tidak didukung oleh alat bukti yang lain! setidaknya menghadirkan saksi yang benar-benar mengetahui Terjadinya Jual Beli dimaksud, Sehingga kami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memahaminya hal ini terkesan Tiadanya Beban Pembuktian tentang Keabsahan Jual beli yang beritikad Baik.

Terbukti Secara Sah Dan Meyakinkan Bahwa Nilai Harga Jual Bell Dalam Akta Jual Bell Nomor 117/2019 Tidak Sesuai Dengan Nilai Alat Bukti Pembayaran Dan Saksi-Saksi Yang Dihadirkan Terbanding

Bahwa, dalam Asas Billijkheid Beginsel dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:1498K/Pdt/2006Tgl .23 Januari 2008:

"Untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas billijkheidbeginssel, maka yang harus membuktikannya adalah pembeli (Terbanding), karena apabila ia telah membeli tanah tersebut. maka ia akan mudah untuk membuktikannya."

Bahwa dan alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbanding yakni P.1 berupa foto kopi Akta Jual Beli No.117/2019 tertanggal 21 Nopember 2019 antara MUHAMMADNUR ADIANSYAH DAN LULUK RINAWATI sebagai Pihak Pertama dengan ELDIYANTO sebagai Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan YUDHISTIRACAHYONO,SH;

Bahwa, berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh terbanding, tidak ada yang menerangkan secara tepat dan benar mengenai pembayaran tanah dalam perkara incasu yang berdasar pada akta jual beli nomor 117/2019 dengan harga yang tertulis didalamnya seharga Rp.70.000.000,00 (Tujuh Puluh Juta Rupiah), melainkan nominal lain yang tidak sesuai dengan nominal dalam akta jual beli;

Bahwa alat bukti pembayaran yang diajukan oleh terbanding Saling Kontradiktif antara nominal harga yang terdapat dalam akta jual beli nomor 117/2019 seharga Rp.70.000.000,00 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) sedangkan pada alat bukti P.3 berupa foto kopi kwitansi pembayaran uang muka pembelian pekarangan dan bangunan dan Eldiyanto tanggal 29 April 2019 sejumlah Rp 300.000.000,00 bahwa bukti PA berupa foto kopi kwitansi pembayaran tambahan uang muka sejumlah Rp70.000.000,00 bukti P.5

Halaman 7 Putusan Nomor 689/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)



berupa foto kopi slip penyetoran ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 4 Juli 2019 sejumlah Rp 172.500.000,00, hal itu menunjukkan bahwa tidak pernah terjadi transaksi yang sesuai dengan nilai dalam akta jual beli nomor 117/2019 sebagai landasan pengalihan hak atas tanah dalam perkara in casu.

Bahwa, menurut pasal 1457 KUHPerdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan

Bahwa, jual beli menurut hukum Pertanahan Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, (Subekti, Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata, cet. 11, Jakarta, Intermasa, 1975, hal. 135.) yaitu:

- a. Bersifat Terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- b. Bersifat Tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- c. Bersifat Riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan;

Bahwa, dalam perkara aquo Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, melakukan perbuatan sedemikian rupa dan atau tipu muslihat sedemikian rupa yang membuat para Pemohon banding seakan-akan menyerahkan suatu hak atas tanah sebagaimana telah terurai selama proses persidangan, hal itu telah melanggar ketentuan pasal 1321 kitab undang-undang hukum perdata yang menyatakan bahwa:



"Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaana tau penipuan"

Bahwa, terhadap perbuatan hukum pembuatan akta jual beli Terbanding sebagaimana dalam akta jual beli dalam perkara incasu beserta proses perubahan balik nama dalam sertifikat terhadap obyek sengketa dalam perkara incasu karena mengandung cacat kehendak (wifsgebreken).Maka, gugatan Terbanding tentangjual beli sebagaimana dalam akta jual beli dalam perkara ini batal,sertipikat dalam perkara ini dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum beserta turut-turutannya;

Maka berdasarkan segala hal yang telah diuraikan diatas Para Pemohon banding dengan hormat memohon kiranya Pengadilan Tinggi berkenan kiranya untuk memutus :

Dalam Konvensi Mengenai Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi para pembeding dahulu tergugat;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Para Pembeding (Para Tergugat);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 15 September 2020, Nomor 3/PDT.G/2020/PN.Sit., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembeding (Para Tergugat) untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u :

Dalam hal pengadilan yang baik berpendapat lain , Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan



Negeri Situbondo Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 15 September 2020 dan Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut, oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap keberatan-keberatan Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat yang tertuang dalam memori bandingnya, menurut Pengadilan Tinggi tidak cukup berharga untuk dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 15 September 2020 karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan juga tidak ada hal-hal/fakta baru yang harus dipertimbangkan sehingga memori banding tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 15 September 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Para Pembanding semula Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah



beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., tanggal 15 September 2020 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Rabu**, tanggal **2 Desember 2020** yang terdiri dari **Mulyanto, SH** sebagai Hakim Ketua, **Guntur Purwanto Joko Lelono, S.H.,M.H.**, dan **Retno Pudyaningtyas, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **dan**, tanggal **itu juga** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Erwin Yulianto, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Guntur Purwanto Joko Lelono, S.H.,M.H.

Mulyanto, S.H.

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Panitera Pengganti,



Erwin Yulianto, S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp. 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | Rp.134.000,00 |
| 4. Jumlah | Rp.150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah)