



P U T U S A N

Nomor : 736/PDT/2014/PT.SBY.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

-----**PENGADILAN TINGGI SURABAYA**, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut ini, dalam perkara antara : -----

Tuan H. KHOIRUL ANAM, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Dusun Surobayan RT. 002/RW. 001, Desa Tenganan, Kecamatan Peterongan, Kabupaten Jombang, dalam hal ini menunjuk Kuasa Hukum MOHAMMAD SISWOYO, SH., MH., SYAHBIYAN ALAM SAPUTRA, SH., Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum “ADIL” berkantor di Jalan Gus Dur, Komplek Ruko Simpang Tiga Blok E Nomor 16 (atas) Jombang, dahulu sebagai Pelawan ; -----

Selanjutnya disebut sebagai : -----

PELAWAN / PEMBANDING

MELAWAN

Nyonya ENY WATI, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Desa Kedungsari, Kecamatan Tembelang, kabupaten Jombang, dahulu sebagai Terlawan ; -----

Selanjutnya disebut sebagai : -----

TERLAWAN / TERBANDING

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ; -----

Telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya No. 736/Pdt.Pen/2014/PT.Sby. tanggal 24 Desember 2014 tentang Penunjukkan Majelis

Hal. 1 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/PT Sby.



Hakim yang memeriksa perkara tersebut dalam pengadilan tingkat banding ;

2. Membaca berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan serta salinan putusan Pengadilan Negeri Jombang, Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.Jmb., tanggal 04 September 2014 ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan tertanggal 06 Maret 2014 terdaftar di dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang dengan Nomor : 10/PDT.PLW/2014/PN.JMB tanggal 06 Maret 2014, pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah Pemilik sah dari sebidang tanah pekarangan yang terletak di Dusun Jatimenok Desa Rejosopinggir, Kecamatan Tembelang, Kabupaten Jombang, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 464 Surat Ukur Tanggal 10 -3 - 2003, Nomor: 337/ REJOSOPINGGIR/ Sis/ 2006, Luas 941 m2, atas nama KHOIRUL ANAM, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Sungai;

Sebelah Timur : Tanah milik Mukayati dan Sukarno;

Sebelah Selatan : Jalan Desa;

Sebelah Barat : Tanah Milik SARPIK;

2. Bahwa tanah Pekarangan sebagaimana angka 1 tersebut diatas diperoleh Pelawan berdasar kronologis sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan SUFIE ETHIKA, SH, Notaris/PPAT di Jombang Tanggal 26 Nopember 2009, Nomor: 771/TBL/JB/XI/2009, antara Pelawan (H. KHOIRUL ANAM) selaku Pembeli

Hal. 2 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/PT Sby.



dengan SUSANTO selaku Penjual telah melakukan Jual beli atas tanah pekarangan sebagaimana tersebut diatas;

- b. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan SUFIE ETHIKA, SH, Notaris/PPAT di Jombang Nomor:771/ TBL/JB/XI/2009 Tanggal 26 Nopember 2009 tersebut, maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 464 Desa Rejosopinggir yang semula atas nama SUSANTO dibalik nama menjadi atas nama KHOIRUL ANAM (Pelawan) dan seluruh kewajiban atas tanah pekarangan sebagaimana tersebut termasuk pembayaran pajak bumi dan bangunan sejak saat itu menjadi tanggungjawab Pelawan sendiri tanpa melibatkan SUSANTO;
 - c. Bahwa sebelum tanah pekarangan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir dijual oleh SUSANTO kepada KHOIRUL ANAM (Pelawan), tanah dan sertifikatnya menjadi jaminan pada PT. BANK PANIN INDONESIA, Tbk disingkat PT. BANK PANIN Tbk, yang dipasang Hak tanggungan sebagaimana dituangkan dalam Akta Hak Tanggungan Nomor: 582/TBL/HT/IX/2007 tanggal 25 September 2007 akta mana dibuat dihadapan SUFIE ETHIKA, SH Notaris/PPAT di Jombang;
 - d. Bahwa terhadap Hak Tanggungan yang dibebankan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir oleh PT. Bank panin, Tbk kemudian dihapus (roya) berdasar Surat Permohonan Roya dari PT. Bank Panin, Tbk, Tanggal 22 oktober 2009 Nomor: 659/Ry-M/SUC/X/09;
 - e. Bahwa setelah dilakukan roya terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir kemudian dilakukan jual beli oleh SUSANTO kepada Pelawan;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir sejak tanggal 25 September 2007 berdasar Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan SUFIE ETHIKA, SH., NOTARIS/PPAT di Jombang Nomor: 582/TBL/HT/IX//2007 dibebani Hak Tangungan oleh PT Bank Panin Tbk, yang

Hal. 3 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/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)



itu artinya bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir tersebut dalam penguasaan dan dalam penyimpanan Bank Panin,Tbk;

4. Bahwa Pada tanggal 15 Desember 2008 muncul "Surat Pernyataan" yang dibuat oleh SUSANTO dan ENY WATI yang isinya adanya penerimaan uang penjualan terhadap tiga bidang tanah termasuk tanah pekarangan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir, Surat Pernyataan mana kegunaannya adalah untuk persyaratan administrasi lebih lanjut pada PPAT;
5. Bahwa syarat sahnya perjanjian telah diatur secara limitatif dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :
 - a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu hal tertentu;
 - d. Suatu sebab yang diperbolehkan;
6. Bahwa pada saat membuat Pernyataan yang dimaknai Perjanjian tanggal 15Desember 2009 tersebut salah satu obyeknya yaitu berupa tanah yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir menjadi jaminan di Bank Panin kemudian dijual kepada pelawan, maka salah satu syarat yang diharuskan untuk salrnnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUH Perdata tersebut tidak terpenuhi, yaitu syarat " c. sualu hal tertentu dan syarat, d. suatu sebab yang diperbolehkan " maka Surat Pernyataan yang dimaknai Perjanjian tanggal 15 Desember 2008 yang dibuat oleh SUSANTO dengan ENY WATI adalah melanggar syarat obyektif dari Undang-Undang, akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan;
7. Bahwa berdasar Surat Pernyataan tanggal 15 Desember 2008 tersebut tanah pekarangan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir beserta dua bidang tanah dan sertifikatnya tidak pernah diserahkan

Hal. 4 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/PT Sby.



kepada ENY WATI (Terlawan) karena memang tidak ada tindak lanjut berikutnya setelah munculnya Surat Pernyataan tanggal 15 Desember 2008 tersebut;

8. Bahwa kemudian karena tidak ada tindak lanjut terhadap Surat Pernyataan tanggal 15 Desember 2008 Terlawan mengajukan gugatan kepada SUSANTO, sebagaimana Register Perkara Nomor: 22/Pdt.G/2010/PN.Jmb yang diputus tanggal 22 Februari 2011, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor: 426/PDT/2011/PT.SBY, Tanggal 9 September 2011 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 766K/PDT/2011, Tanggal 1 7 September 2012;
9. Bahwa atas Putusan tersebut oleh Pengadilan Negeri Jombang kemudian dilakukan Eksekusi pada tanggal 20 Februari 2014, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jombang Nomor: 06/Pdt.Eks/2013/PN.JMB, Tanggal 27 Januari 2014 akan tetapi Putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan, karenanya Pelawan mengajukan Perlawanan ini dengan tujuan agar Tidak dilakukan eksekusi karena fakta dilapangan telah diketemukan hal-hal sebagai berikut :
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Desa Rejosopinggir Surat Ukur Tanggal 10 Maret 2003, Nomor: 337/Rejosopinggir/Sis/2006, luas 941 m2 atas nama KHOIRUL ANAM yang berasal dari atas nama SUSANTO telah dikuasai oleh Pelawan sejak tanggal 22 Oktober 2009 yang sebelumnya dikuasai oleh Bank Panin. Tbk, sejak tanggal 25 September 2007, padahal Surat Pernyataan yang dibuat oleh Terlawan dengan SUSANTO pada tanggal 15 Desember 2008, maka sebelum adanya Surat Pernyataan atau pada saat adanya gugatan dan setelah pelaksanaan Putusan Sertifikat yang dijadikan obyek perkara dalam perkara Nomor : 22/Pdt.G/2010/PN.Jmb tersebut berada dalam penguasaan Pihak ketiga, akan tetapi tidak pernah diajukan sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Hal. 5 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/PT Sby.



10. Bahwa salah satu obyek gugatan perkara Nomor: 22/Pdt.G/2010/PN.Jmb, yang diputus tanggal 22 Februari 2011 adalah tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 536 Desa Rejosopingir, Kecamatan Tembelang, Kabupaten Jombang, juga dijadikan agunan pada Bank Panin,Tbk, luasnya adalah 211 m2, akan tetapi dalam Gugatan yang dikuatkan dalam Putusan tertulis luas 2001 m2, maka adanya kesalahan Obyek ;
- 11.Bahwa sesuai dengan Buku II Pedoman pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan, halaman 104 telah disebutkan bahwa ada putusan yang tidak dapat dilaksanakan (Non Executable) disebutkan:
- a. Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon Eksekusi;
 - b. Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan didalam utmar putusan;
12. Bahwa apa yang didalilkan Pelawan adalah sesuai dengan fakta yang ada dan didukung dengan bukti otentik dan benar, maka layak dan tepat apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pelawan yang jujur;
3. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik sah dari sebidang tanah pekarangan yang terletak di Dusun Jatimenok, Desa Rejosopinggir, Kecamatan Tembelang, Kabupaten Jombangn sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 464 Surat Ukur Tanggal 10-3-2003, Nomor: 337/REJOSOPINGGIR/Sis/2006, Luas 941 m2, atas nama KHOIRUL ANAM, dengan batas-batas :

Hal. 6 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/PT Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Sungai;

Sebelah Timur : Tanah milik Mukayati dan Sukarno;

Sebelah Selatan : Jalan Desa;

Sebelah Barat : Tanah Milik SARPIK;

4. Menyatakan Surat Pernyataan Tanggal 15 Desember 2008 yang dibuat oleh SUSANTO dan ENY WATY dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;

5. Menyatakan Putusan Nomor: 766K/PDT/2012, TANGGAL 17 SEPTEMBER 2012, JO NOMOR : 426/PDT/2011/PT.SBY, TANGGAL 9 SEPTEMBER 2011., JO NOMOR :22/Pdt.G/2010/PN.JMb, TANIGGAL 22 FEBRUARI 2011 adalah putusan yang tidak dapat dilaksanakan (Non Executable);

6. Menghukum Terlawan membayar semua biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas dasar gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jombang, Nomor : 10/Pdt.Plw./2014/PN.Jmb., tanggal 04 September 2014, telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 641.000,- (enam ratus empat puluh satu ribu Rupiah) ;

Membaca berturut - turut : -----

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jombang menerangkan bahwa Kuasa Pelawan pada tanggal 17 September 2014 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jombang, Nomor : 10/Pdt.Plw./2014/PN.Jmb., tanggal 04 September 2014 ; -----
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jombang, menerangkan bahwa pada tanggal 30

Hal. 7 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/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)



Oktober 2014 kepada Terlawan, telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pelawan tersebut ;

3. Memori banding tertanggal 11 Nopember 2014, yang diajukan oleh Kuasa Pelawan, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang tanggal 11 Nopember 2014, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada Terlawan pada tanggal 13 Nopember 2014, dengan saksama ;

4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Jombang, yang menerangkan bahwa masing - masing kepada Kuasa Pelawan pada tanggal 14 Oktober 2014 dan Terlawan pada tanggal 30 Oktober 2014 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara - cara serta syarat - syarat yang ditentukan Undang - Undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pelawan / Pembanding dalam Memori Bandingnya tertanggal 11 Nopember 2014, tidak memuat hal-hal yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti serta memeriksa secara saksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jombang, Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.Jmb., tanggal 04 September 2014, serta surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan

Hal. 8 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/PT Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar semua keadaan serta alasan - alasan yang menjadi dasar dalam putusan, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan - pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jombang, Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.Jmb., tanggal 04 September 2014 tersebut dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ; -----

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

Mengingat ketentuan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - Undang No. 03 Tahun 2009 Jo. Undang - Undang No. 48 Tahun 2009 Jo. Undang - Undang No. 49 Tahun 2009 dan ketentuan - ketentuan HIR beserta peraturan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

----- **M E N G A D I L I** -----

- Menerima permohonan banding dari Pelawan/ Pembanding tersebut ; ----

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jombang, Nomor : 10/Pdt.G/2014/PN.Jmb., tanggal 04 September 2014 yang dimohonkan banding tersebut ; -----

- Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputus dalam Sidang Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : **RABU**, tanggal **04 MARET 2015** oleh

Hal. 9 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/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

kami **H. ZAINAL ABIDIN, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis dengan **H. MAENONG, S.H.,M.H.** dan **AGUSTINA PATTI PEILOHY, S.H.,M.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota, serta dibantu oleh **JATIM ROESTJAHJONO, S.Sos.,S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak.-

Hakim Anggota,

TTD.

H. MAENONG, S.H.,M.H.

Hakim Anggota,

TTD.

AGUSTINA PATTI PEILOHY, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

TTD.

H. ZAINAL ABIDIN, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,.

TTD.

JATIM ROESTJAHJONO, S.Sos.,S.H.,M.H.

Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima p

Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya
PANITERA PENGADILAN TINGGI SURABAYA,

H. MUNAUWIR KOSSAH, S.H., M.M.
NIP. 19580407 198503 1 002

Hal. 10 dari 10 hal. Put. No. 736/PDT/2014/PT Sby.