



PUTUSAN

Nomor 419/PDT/2020/PT SBY.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. RONALD TANTOMO KARLI, tempat lahir Surabaya, tanggal Lahir 25 April 1985, umur 34 tahun, jenis kelamin laki-laki, warga negara Indonesia, alamat Perumahan Graha Famili Utara VI/D, No. 149, Surabaya pekerjaan Direktur PT. KEJAYAN MAS, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT II**;

2. PT. KEJAYAN MAS, beralamat di Komplek Ruko Surya Inti Permata Juanda A/17-18 Sidoarjo yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama, Selanjutnya disebut **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT III**;

Dalam hal ini **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT II** dan **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT III**, memberikan kuasa kepada **Dr. ABDUL SALAM, S.H., M.H. Dkk.** para Advokat pada Kantor Advokat "**ABDUL SALAM & ASSOCIATES**" yang berkedudukan kantor di Rukan Grand Ketintang, Jalan Raya Ketintang Baru I No. 16-B Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 13 Maret 2020, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 16 Maret 2020 dibawah nomor 260 ;

Selanjutnya **PEMBANDING I** dan **PEMBANDING II** secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PEMBANDING**

LAWAN :

Halaman 1 Putusan Nomor 419/PDT/2020/PT SBY.



1. **H. MUSOFAINI** tempat/tanggal lahir Surabaya /13 September 1953, umur 66 tahun, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan karyawan swasta, agama Islam, warga negara Indonesia, alamat Jl. Masjid Desa Tambakoso, RT **004/** RW **002** Kabupaten Sidoarjo; Selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **PENGUGAT I**;
2. **ELOK WAHIBA** tempat/tanggal lahir Surabaya/ 02 September 1959, umur 60 tahun, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Petani / Pekebun, agama Islam, warga negara Indonesia, alamat Jl. Masjid Desa Tambakoso, RT **004/** RW **002** Kabupaten Sidoarjo; Selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **PENGUGAT II**;
3. **MIFTAHUR ROIYAN** tempat/tanggal lahir Surabaya/30 Juni 1978, umur 41 tahun, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Karyawan Swasta, agama Islam, warga negara Indonesia, alamat Jl. Masjid Desa Tambakoso, RT **006/RW 002** Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo; Selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **PENGUGAT III**;
4. **YULIANA** tempat/tanggal lahir Surabaya/14 Maret 1981, umur 38 tahun, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah tangga, agama Islam, warga negara Indonesia, alamat Gununganyar Tengah 7/ 28 Kelurahan Gununganyar, RT. **003**, RW. **002** Kecamatan Gununganyar, Surabaya, Propinsi Jawa Timur;



Selanjutnya disebut **TERBANDING IV** semula

PENGGUGAT IV;

5. **H. KASMUDI** tempat/tanggal lahir Banyumas, /04 Januari **1949**, umur 70 tahun, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan wiraswasta, agama Islam, warga negara Indonesia, alamat Singorejo, RT **002**, RW. **004**, Kelurahan Dahanrejo Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik; Selanjutnya disebut **TERBANDING V** semula

PENGGUGAT V;

Dalam hal ini TERBANDING II, TERRBANDING III, TERBANDING IV, TERBANDING V semula PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV dan PENGGUGAT V memberikan kuasa kepada **RUSMAN HIDAYAT, SH dan HARI S, SH** para Advokat pada Kantor Advocates – Legal Consultant “**HD & ASSOCIATES**” yang berkantor di Perum Kahuripan Nirwana, Blok BB I, No. 11 Sidoarjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 20 April 2020, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 22 April 2020 dibawah nomor 299 ;

Selanjutnya TERBANDING I s/d TERBANDING V secara bersama-sama disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA PENGGUGAT;**

6. **AGUNG WIBOWO**, beralamat di Jalan Jenderal A. Yani No. 223, RT 02 RW 03, Kelurahan Siwalankerto Kecamatan Wonocolo, Surabaya; Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT I);**
7. **SUJAYANTO, SH, MM, Notaris dan PPAT** beralamat di Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur; Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT IV;**



8. **SUMARTINI, SH, M.Kn, Notaris dan PPAT** beralamat di Jalan Welirang Blok I, No. 41 Perumahan Kepuh Permai, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RUDI SUPRAYITNO, SH, Dkk** para Advokat pada Kantor LEMBAGA BANTUAN dan KONSULTAN HUKUM PERSATUAN GURU REPUBLIK INDONESIA (LKBH PGRI) KABUPATEN GRESIK yang berdomisili hukum dan berkantor di Jl.Jaksa Agung Gg.VI No.02 Kelurahan Sidokumpul Kecamatan Gresik Kabupaten Gresik berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 14 Oktober 2019 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 21 oktober 2019 dibawah nomor 795;
Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT I;**
9. **ANTHONY HARTATO RUSLI**, beralamat di Puncak Permai Utara 43-Art001/ Rw 007, Kelurahan Pradahkali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya;
Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT II;**
10. **MUHCHIN KARLI**, beralamat di Jl. Raya Industri N. 678, RT 013 / RW 007, Desa Betro, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur;
Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING V semula TURUT TERGUGAT III;**
11. **YOHANES LEMARDI SUNARJO, SH, M.Hum, Notaris dan PPAT**, beralamat di Jalan Trunojoyo No. 81 Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING VI** semula

TURUT TERGUGAT IV);

12. **SRIWATI, SH, M.Hum** beralamat di Jalan Raya Wadungasri No. 81

Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;

Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING VII** semula

TURUT TERGUGAT V);

13. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO,**

berkedudukan di Jalan Lingkar Timur Komplek

Pergudangan Safen Lock Sidoarjo;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VIII**

semula TURUT TERGUGAT VI;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 15 Juli 2020 Nomor 419/ PDT /2020/PT.SBY tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Pengganti dari Panitera pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 15 Juli 2020 Nomor 419/ PDT /2020/ PT.SBY tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu dan mendampingi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 245/Pdt.G/2019/PN .SDA.tanggal 9 Maret 2020 dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Halaman 5 Putusan Nomor 419/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

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.SDA tanggal 9 Maret 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;.
2. Menyatakan bahwa Penggugat I bersama-sama dengan Penggugat II dan Penggugat III serta Penggugat IV adalah Pemilik yang SAH atas Tanah sebagaimana disebutkan di dalam Obyek Sengketa I, II dan III.
3. Menyatakan bahwa penguasaan Tanah sebagaimana disebutkan di dalam Obyek Sengketa I, II dan III oleh Para Penggugat adalah SAH.
4. Menyatakan Akta Persetujuan Pembatalan No.76 dan No.77 adalah SAH';
5. Menyatakan bahwa Obyek Sengketa I, II dan III adalah SAH milik Penggugat II dan III .
6. Menyatakan bahwa Para Tergugat dalam kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan IKATAN JUAL BELI, No. 78, tanggal 11 Januari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
8. Menyatakan Kuasa Menjual, No. 79, tanggal 11 Januari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Halaman 6 Putusan Nomor 419/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)



9. Menyatakan IKATAN JUAL BELI, No. 80, tanggal 11 Januari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
10. Menyatakan Kuasa Menjual, No. 81, tanggal 11 Januari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
11. Menyatakan IKATAN JUAL BELI, No. 82, tanggal 11 Januari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
12. Menyatakan Kuasa Menjual, No. 83, tanggal 11 Januari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
13. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum Akta Jual Beli, No. 90/2019, tanggal 27-03-2019.
14. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum Akta Jual Beli, No. 91/2019, tanggal 27-03-2019.
15. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum Akta Jual Beli, No. 168/2019, tanggal 27-06-2019.
16. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum semua surat-surat yang ada kaitannya dengan proses penghapusan Sertipikat Hak Milik, No.656/Desa Tambakoso atas nama Elok Wahiba dan kemudian diterbitkan Hak Guna Bangunan No. 415/Desa Tambakoso atas nama Perseroan Terbatas "PT KEJAYAN MAS".
17. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum semua surat-surat yang ada kaitannya dengan proses penghapusan Sertipikat Hak Milik, No.657/Desa Tambakoso atas nama Elok Wahiba dan kemudian diterbitkan Hak Guna Bangunan No. 414/Desa Tambakoso atas nama Perseroan Terbatas "PT KEJAYAN MAS".
18. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum semua surat-surat yang ada kaitannya dengan proses penghapusan Sertipikat Hak Milik, No.193/Desa Tambakoso atas nama Miftahur Roiyan dan



kemudian diterbitkan Hak Guna Bangunan No. 413/Desa Tambakoso atas nama Perseroan Terbatas "PT KEJAYAN MAS".

19. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 413/Desa Tambakoso, No. 414/Desa Tambakoso dan No. 415/Desa Tambakoso yang tercatat atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas "PT KEJAYAN MAS" kepada Para Penggugat.

20. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 414/Desa Tambakoso, No. 415/Desa Tambakoso dan No. 416/Desa Tambakoso yang tercatat atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas "PT KEJAYAN MAS" kepada Para Penggugat.

21. Menghukum Turut Tergugat VI (Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo) atau siapa saja yang terkait untuk mengembalikan status Hak Milik atas Sertipikat Obyek sengketa I, II dan III.

22. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah sebagaimana disebutkan di dalam Obyek Sengketa I, II dan III kepada Para Penggugat.

23. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang harga tanah obyek sengketa kepada Turut Tergugat II sebesar Rp 43.700.000.000,00 (empat puluh tiga milyar tujuh ratus juta tujuh rupiah) ,

24. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat rekonsensi;



DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI:

- Menghukum para Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 5.464.000,00 (lima juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah)

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 245/Pdt.G/2019/PN .SDA diucapkan pada tanggal 9 Maret 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat II dan III, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II dan III tanpa dihadiri Tergugat I dan IV, Turut Tergugat IV, V dan VI, atas tidak hadirnya para pihak itu telah diberitahukan dengan Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo masing-masing diserahkan kepada :

- Sujayanto, SH, MH, (Tergugat IV) pada tanggal 24 Maret 2020 oleh Moch Saiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sriwati, SH, M.Hum , (Turut Tergugat V) pada tanggal 24 Maret 2020 oleh Moch Saiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Terbanding VIII / Turut Tergugat VI)pada tanggal 26 Maret 2020 oleh Moch Saiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Yohanes Lemardi Sunarjo, SH, M.Hum Notaris dan PPAT (Turut Tergugat IV) pada tanggal 09 April 2020 oleh Ria Widya Adhi Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;



- Agung Wibowo (Turut Terbanding I /Tergugat I) pada tanggal 09 April 2020 oleh Ria Widya Adhi Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;)

Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2020 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Sda tanggal 16 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo;

Bahwa Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding telah diserahkan kepada :

- Hari S, SH selaku Kuasa Hukum dari H.Musofin,Dkk (Para Terbanding /Para Penggugat) pada tanggal 27 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sujayanto, SH, MM (Turut Terbanding II / Tergugat IV) pada tanggal 24 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sumartini, SH, MKn, (Turut Terbanding III / Turut Tergugat I) pada tanggal 26 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Muchin Karli, (Turut Terbanding V / Turut Tergugat III) pada tanggal 26 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sriwati, SH, M.Hum (Turut Terbanding VII / Turut Tergugat V) pada tanggal 24 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Terbanding VIII /Turut Tergugat VI) pada tanggal 26 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Agung Wibowo (Turut Terbanding I / Tergugat I) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Anthony Hartanto Rusli (Turut Terbanding IV / Turut Tergugat II) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

Halaman 10 Putusan Nomor 419/PDT/2020/PT SBY.



- Yohanes Lemardi Sunarjo, SH, M.Hum (Turut Terbanding VI /Turut Tergugat IV) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 6 April 2020 dan telah diserahkan Relaas Penyerahan Memori Banding kepada :

- Rusman Hidayat, SH, Dkk selaku Kuasa Hukum dari H.Musofin,Dkk (Para Terbanding /Para Penggugat) pada tanggal 09 April 2020 oleh Moc. Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sujayanto, SH, MM (Turut Terbanding II / Penggugat Tergugat IV) pada tanggal 09 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sumartini, SH, MKn, (Turut Terbanding III / Turut Tergugat I) pada tanggal 09 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Muchin Karli, (Turut Terbanding V / Turut Tergugat III) pada tanggal 09 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sriwati, SH, M.Hum (Turut Terbanding VII / Turut Tergugat V) pada tanggal 09 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Terbanding VIII /Turut Tergugat VI) pada tanggal 09 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Agung Wibowo (Turut Terbanding I /Tergugat I) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Anthony Hartanto Rusli (Turut Terbanding IV / Turut Tergugat II) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;



- Yohanes Lemardi Sunarjo, SH, M.Hum (Turut Terbanding VI /Turut Tergugat IV) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa oleh Sujayanto, SH, MH, (Turut Terbanding II/ Tergugat V) telah diajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 13 April 2020 dan telah diberitahukan dengan Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding diserahkan kepada :

- Sumartini, SH, MKn, (Turut Terbanding III / Turut Tergugat I) pada tanggal 14 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Muchin Karli, (Turut Terbanding V / Turut Tergugat III) pada tanggal 14 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Terbanding VIII /Turut Tergugat VI) pada tanggal 14 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sriwati, SH, M.Hum (Turut Terbanding VII / Turut Tergugat V) pada tanggal 14 April 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Agung Wibowo (Turut Terbanding I /Tergugat I) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Dr.Abdul Salam, SH, MH, Dkk selaku Kuasa Hukum Ronald Tamto Moh.Karli dan PT.Kejayan Mas (Para Pembanding/Tergugat II dan III) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Anthony Hartanto Rusli (Turut Terbanding IV / Turut Tergugat II) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;



- Yohanes Lemardi Sunarjo, SH, M.Hum (Turut Terbanding VI /Turut Tergugat IV) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa oleh Rusman Hidayat, SH Dkk selaku Kuasa Hukum dari H.Musofin,Dkk (Para Terbanding /Para Penggugat) telah diajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 27 April 2020 dan telah diberitahukan dengan Relas Penyerahan Kontra Memori Banding diserahkan kepada :

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Terbanding VIII /Turut Tergugat VI) pada tanggal 18 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Muchin Karli, (Turut Terbanding V / Turut Tergugat III) pada tanggal 18 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sujayanto, SH, MM (Turut Terbanding II / Penggugat Tergugat IV) pada tanggal 18 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sriwati, SH, M.Hum (Turut Terbanding VII / Turut Tergugat V) pada tanggal 18 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Dr.Abdul Salam, SH, MH, Dkk selaku Kuasa Hukum Ronald Tamto Moh.Karli dan PT.Kejayan Mas (Para Pembanding/Tergugat II dan III) pada tanggal 03 Juni 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Agung Wibowo (Turut Terbanding I /Tergugat I) pada tanggal 03 Juni 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Anthony Hartanto Rusli (Turut Terbanding IV / Turut Tergugat II) pada tanggal 03 Juni 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yohanes Lemardi Sunarjo, SH, M.Hum (Turut Terbanding VI /Turut Tergugat IV) pada tanggal 03 Juni 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa oleh Rudi Suprayitno, SH Dkk selaku Kuasa Hukum dari Sumartini, SH, M.Kn (Turut Terbanding II/Turut Tergugat I) telah diajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 27 April 2020 dan telah diberitahukan dengan Relas Penyerahan Kontra Memori Banding diserahkan kepada :

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Terbanding VIII /Turut Tergugat VI) pada tanggal 18 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sriwati, SH, M.Hum (Turut Terbanding VII / Turut Tergugat V) pada tanggal 18 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Muchin Karli, (Turut Terbanding V / Turut Tergugat III) pada tanggal 18 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sujayanto, SH, MM (Turut Terbanding II / Penggugat Tergugat IV) pada tanggal 18 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Rusman Hidayat, SH, Dkk selaku Kuasa Hukum dari H.Musofin,Dkk (Para Terbanding /Para Penggugat) pada tanggal 26 Mei 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Yohanes Lemardi Sunarjo, SH, M.Hum (Turut Terbanding VI /Turut Tergugat IV) pada tanggal 03 Juni 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Anthony Hartanto Rusli (Turut Terbanding IV / Turut Tergugat II) pada tanggal 03 Juni 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

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

- Agung Wibowo (Turut Terbanding I /Tergugat I) pada tanggal 03 Juni 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Dr.Abdul Salam, SH, MH, Dkk selaku Kuasa Hukum Ronald Tamto Moh.Karli dan PT.Kejayan Mas (Para Pembanding/Tergugat II dan III) pada tanggal 03 Juni 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) yang diberitahukan dengan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara diserahkan kepada :

- Rusman Hidayat, SH, Dkk selaku Kuasa Hukum dari H.Musofin,Dkk (Para Terbanding /Para Penggugat) pada tanggal 27 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sujayanto, SH, MM (Turut Terbanding II / Penggugat Tergugat IV) pada tanggal 24 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sumartini, SH, MKn, (Turut Terbanding III / Turut Tergugat I) pada tanggal 26 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Muchin Karli, (Turut Terbanding V / Turut Tergugat III) pada tanggal 26 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Sriwati, SH, M.Hum (Turut Terbanding VII / Turut Tergugat V) pada tanggal 24 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Terbanding VIII /Turut Tergugat VI) pada tanggal 26 Maret 2020 oleh Moc.Syaiful, SH Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- Agung Wibowo (Turut Terbanding I /Tergugat I) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Dr.Abdul Salam, SH, MH, Dkk selaku Kuasa Hukum Ronald Tamto Moh.Karli dan PT.Kejayan Mas (Para Pembanding/Tergugat II dan III) pada

Halaman 15 Putusan Nomor 419/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)



tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

- Anthony Hartanto Rusli (Turut Terbanding IV / Turut Tergugat II) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;
- Yohanes Lemardi Sunarjo, SH, M.Hum (Turut Terbanding VI /Turut Tergugat IV) pada tanggal 21 April 2020 oleh Ria Widya Adhi, SH Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi/Para Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat II dan III pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 245/Pdt.G/2019/PN.Sda., Tanggal 9 Maret 2020.

MENGADILI SENDIRI:

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Para Terbanding (Para Penggugat) untuk seluruhnya



2. Menghukum Para Terbanding (Para Penggugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSİ:

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya
2. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonsensi dan/atau pihak manapun yang menerima hak dari Para Tergugat Rekonsensi dan/atau pihak manapun yang secara tanpa hak menempati dan menguasai tanah ketiga tanah obyek sengketa pada saat ini maupun di kemudian hari untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 413/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 414/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 415/Desa Tambakoso dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi dalam keadaan baik tanpa syarat.
3. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam mengupayakan proses pengosongan tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 413/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 414/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 415/Desa Tambakoso dengan bantuan instansi berwenang dan pihak berwajib/kepolisian.
4. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari jika Para Tergugat Rekonsensi lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini.
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada verset, banding atau kasasi dari Para Tergugat

Halaman 17 Putusan Nomor 419/PDT/2020/PT SBY.



Rekonpensi.

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi (Tergugat III) adalah pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 413/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 414/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 415/Desa Tambakoso.
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang berada di atasnya milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 413/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 414/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 415/Desa Tambakoso tanpa ijin dari Penggugat Rekonpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonpensi dan/atau pihak manapun yang menerima hak dari Para Tergugat Rekonpensi dan/atau pihak manapun yang secara tanpa hak menempati dan menguasai tanah ketiga tanah obyek sengketa pada saat ini maupun di kemudian hari untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 413/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 414/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 415/Desa Tambakoso dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan baik tanpa syarat.



5. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi, yakni kerugian materiil sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), total sejumlah Rp. 7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah).
6. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari atas keterlambatannya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonsensi;
2. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij vorraad*);
3. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau apabila Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain maka mohon Putusan Seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh (Turut Terbanding II/Tergugat IV) pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 245/Pdt.G/2019 /PN.Sda., Tanggal 9 Maret 2020.

MENGADILI SENDIRI:

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA



1. Menolak Gugatan Para Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding /Para Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI:

PRIMAIR. :

I. Dalam Konpensasi. :

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding (Tergugat II & III);
2. Menolak alasan-alasan dan keberatan-keberatan Banding dalam Memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding (Tergugat II & III) untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 245/Pdt.G/2019/PN. Sda, tanggal 09 Maret 2020.
4. Menghukum Para Pembanding (Tergugat II & III) dan juga Para Turut Terbanding secara tanggung renteng membayar beaya perkara dalam pemeriksaan Banding ini untuk seluruhnya.

II. Dalam Rekonpensasi. :

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding (Penggugat II & III);
2. Menolak alasan-alasan dan keberatan-keberatan Banding dalam Memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding (Penggugat II & III) untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 245/Pdt.G/2019/PN. Sda, tanggal 09 Maret 2020.



4. Menghukum Para Pembanding (Penggugat II & III) dan juga Para Turut Terbanding secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Banding ini untuk seluruhnya.

ATAU :

III. **Dalam Konpensasi Dan Rekonpensasi. :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain, maka

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding III/ Turut Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI:

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding Semula Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 245/Pdt.G/2019/PN.Sda tanggal 9 Maret 2020;
3. Menyatakan Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III kalah dan menghukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil adilnya (Ex aequo et bono)'

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 9 Maret 2020 Nomor:



245/Pdt.G/2019/PN SDA., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan Para Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi /Para Pembanding tanggal 6 April 2020 dan surat kontra memori banding yang telah diajukan Turut Terbanding II/Tergugat Konpensasi IV tertanggal 13 April 2020 dan Kontra Memori banding yang diajukan Para Terbanding/Para Penggugat tertanggal 21 April 2020 berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Para Tergugat Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi/Pembanding sduah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim tingkat pertama dalam Konpensasi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dan keliru dalam menilai bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pembanding (Tergugat II dan III), karena Majelis Hakim tingkat pertama lebih banyak hanya mempertimbangkan bukti Para Terbanding/Para Penggugat dan cenderung mengabaikan bukti yang diajukan oleh Para Pembanding (Tergugat II dan III);

Menimbang bahwa kalau dicermati jual beli antara Pembanding (Tergugat II dan III) dengan Para Terbanding/Para Penggugat dilakukan



dengan sepengetahuan Para Terbanding/Para Penggugat, karena Para Terbanding (kecuali Terbanding V/Penggugat V) semuanya datang ke kantor Turut Terbanding II/Tergugat IV untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 78,80,82 serta Kuasa Menjual Nomor 79, 81,83;

Menimbang bahwa sebelum dilakukan transaksi jual beli sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 78,80,82 serta Surat Kuasa Menjual Nomor 79,81,83, Turut Terbanding II/Tergugat IV selaku Notaris pada tanggal 21 Desember 2018 melakukan checking terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 931, 6565, 657 Desa Tambakoso di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan hasilnya dinyatakan bersih yang dibuktikan dengan adanya stempel CHECKING tanggal 21 Desember 2018 pada Sertifikat Hak Milik Nomor 931, 656, 657 Desa Tambakoso yang ada pada PT Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III);

Menimbang bahwa lagi pula sebelumnya ke tiga Sertifikat Hak Milik tersebut (HM No.931, 656, 657) sebagai objek jual beli diserahkan kepada Turut Terbanding II/Tergugat IV selaku Notaris pada tanggal 27 September 2018 oleh Anthony Hartato Rusli (Turut Terbanding IV/Turut Tergugat II) berdasarkan bukti tanda terima penyerahan asli 3 (tiga) sertifikat (vide bukti T.III.73) sesuai keterangan Saksi yang diajukan Tergugat II dan III/Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yakni Saksi Kanti Rahayu dan Saksi Novi Susanti selaku pegawai Notaris Sujayanto SH MH (Turut Terbanding II/Tergugat IV) di persidangan menerangkan guna keperluan membuat perjanjian Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual yang baru maka Anthony Hartato Rusli (Turut Terbanding IV/Turut Tergugat II) menyerahkan 3 (tiga) sertifikat Hak Milik No.931, 656, 657 Desa Tambakoso kepada Notaris



Sujayanto SH, MH (Turut Terbanding II / Tergugat IV) dan dibuatkan tanda terima (Bukti T III-73);

Menimbang bahwa setelah 3 (tiga) sertifikat Hak Milik No.931, 565, 657 Desa Tambakoso dinyatakan bersih, maka transaksi dilanjutkan dengan penanda tangan Perjanjian Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual akan tetapi sebelum dilaksanakan penanda tangan Perjanjian Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual antara para Terbanding (Para Penggugat) dengan Para Pembanding (Tergugat II dan Tergugat III) dilakukan penanda tangan akte persetujuan pembatalan karena ke 3 (tiga) sertifikat tersebut sebelumnya telah diikat dengan perjanjian Ikatan Jual Beli No.60 dan No.62 dan Kuasa Menjual No.61 dan 63 di Notaris Sriwati, SH, M.Hum (Turut Terbanding VII / Turut Tergugat V) antara Elok Wahiba (Terbanding II/ Penggugat II) dengan Anthony Hartato Rusli (Turut Terbanding IV/Turut Tergugat II) dan Miftahur Roiyan (Terbanding III / Penggugat III) dengan Muhchin Karli (Komisaris PT Kejayan Mas/Turut Terbanding V / Turut Tergugat III);

Menimbang bahwa pada tanggal 10 Januari 2019 dibuat dan ditanda tangani akta Persetujuan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.76 dan 77 di hadapan Notaris Sujayanto, SH, MM, (Turut Terbanding II / Tergugat IV) Vide Bukti T.III-8, T III-9, T III-10, T III-11, T III-12, T III-13, T III-14 dan bukti T III-15;

Menimbang, bahwa setelah Persetujuan Pembatalan No.76 dan 77 tanggal 10 Januari 2019 terkait pembatalan perjanjian pengikatan jual beli No.60 dan 62 serta Kuasa Menjual No.61 dan 63 dilakukan dengan dan atas kesepakatan para pihak bertujuan untuk merubah identitas pihak pembeli yang awalnya sebagai pembeli adalah Anthony Hartato Rusli (Turut Terbanding IV/Turut Tergugat II) dan Muhchin Karli (Komisaris PT Kejayan Mas/Turut Terbanding V / Turut Tergugat III), akan dirubah menjadi Badan Hukum PT



Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III) selaku pembeli karena terkait dengan perijinan termasuk ijin lokasi;

Menimbang bahwa setelah ditanda tangani akta persetujuan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.76 dan 77 di hadapan Notaris Sujayanto, SH, MM, (Turut Terbanding II / Tergugat IV), maka pada tanggal 10 Januari 2019 juga dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah No.78, 80, 82 dan Kuasa Menjual No.79,81, 83;

Menimbang, bahwa berdasarkan Kesepakatan bersama para pihak, Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah No.78, 80, 82 dan Kuasa Menjual No.79, 81, 83 diberi tanggal 11 Januari 2019 karena menunggu kelengkapan Surat Ijin Usaha Perdagangan / SIUP (Bukti T III-40);

Menimbang bahwa selain bukti T III-9 s/d T III-15, Turut Terbanding II/Tergugat IV selaku Notaris telah menyampaikan pula bukti-bukti berupa minut - minut akte yang ada tanda tangan asli Para Terbanding/Para Penggugat (kecuali Terbanding V/Penggugat I) selaku penjual yaitu bukti T.IV-3 s/d T.IV-8;

Menimbang bahwa bukti-bukti minut tersebut di atas dilampiri pula dengan identitas Para Terbanding/Para Penggugat selaku penjual meliputi KTP, KK, Akte Nikah dimana aslinya ditunjukkan Para Terbanding /Para Penggugat kecuali Penggugat V kepada/ oleh Notaris Sujayanto, SH, MH (Turut Terbanding II/ Tergugat IV) vide bukti T.III-53 dan T.III-54 ini membuktikan bahwa Para Terbanding/Para Penggugat telah sepakat, menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dengan PT Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III), diperkuat pula keterangan Saksi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan IV yakni Saksi Novi Susanti dan Saksi Kanti Rahayu yang dipersidangan menerangkan bahwa Para Terbanding/Para Penggugat (kecuali



Penggugat V) selaku penjual datang ke Kantor Notaris Sujayanto, SH, MM (Turut Terbanding II/ Tergugat IV) atas kesepakatan bersama dan tanpa paksaan dari pihak manapun dibuktikan dengan persetujuan dari suami/istri pihak penjual serta menyerahkan KTP, KK, Akte Nikah. Sebelumnya Para Terbanding (Para Penggugat) juga telah menyerahkan 3 (tiga) sertifikat HM.No.93,656,657 Desa Tambakoso sehingga Para Terbanding (Para Penggugat) jelas sudah sadar akan kehendaknya menjual tanahnya kepada PT. Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III);

Menimbang bahwa dengan demikian dalil Para Terbanding (Para Penggugat) yang menyatakan jual beli tanah dilaksanakan tanpa sepengetahuan Para Penggugat tersebut telah terbantahkan dengan adanya akte Notaris/ akte otentik berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, akta jual beli berdasarkan bukti T.II-10,dan T.III-10, T.II-11, dan T.III-11, T.II-12, dan T.III-12, bukti T.II-13, dan T.III-13, T.II-14, dan T.III-14, T.II-15, dan T.III-15, bukti T.II-16, dan T.III-16,T.II-17, dan T.III-17, T.II-18 dan T.III-18;

Menimbang, bahwa Para Terbanding (Para Penggugat) juga telah menerima pembayaran secara lunas (bukti T.III 19 s/d T.III-28) hal ini membuktikan adanya transaksi jual beli tanah antara Para Terbanding (Para Penggugat) dengan Para Pembanding (Tergugat II dan Tergugat III) vide Bukti P.23 f s/d P.23 t hal mana sesuai pula dengan keterangan Saksi dari Penggugat/Terbanding yang bernama Arief Budiman ;

Menimbang bahwa lagi pula dibuatnya perjanjian antara Para Pembanding (Tergugat II dan Tergugat III) selaku pembeli dengan Para Terbanding (Para Penggugat) selaku penjual berdasarkan Pasal 1315 KUH Perdata mengikat para pihak dalam arti Hak dan Kewajiban yang timbul dalam perjanjian hanyalah untuk pihak sendiri, sehingga Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82 dan Kuasa Menjual No. 79, 81,83 tanggal 11 Januari 2019



merupakan suatu peristiwa yang nyata/kongkrit dan dapat diamati, karena berbentuk tertulis dibuatnya perjanjian tersebut adalah untuk melindungi kepentingan yang timbul dalam pembuatan perjanjian dan Konsensus/Kesepakatan antara para pihak, karena menurut sistematika manapun di dunia ini, konsensus atau kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang bahwa selain itu Perjanjian Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual tanggal 11 Januari 2019 tersebut adalah merupakan implementasi asas kebebasan berkontrak dimana para pihak dapat menentukan secara bebas keinginannya lalu dituangkan dalam klausula perjanjian yang dibuat secara otentik dan akta otentik adalah akta yang dibuat dan dibacakan serta ditanda tangani di depan Notaris, isi akta merupakan keinginan para pihak, tetapi Notaris sebagai pejabat umum bertanggung jawab penuh atas isi akta tersebut mengenai kebenarannya dan ketentuan-ketentuan yang ada di dalamnya dan berdasarkan Pasal 165 HIR akta otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna, harus dianggap telah terbukti sepanjang tidak terbukti sebaliknya;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata, harga pada Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82 tanggal 11 Januari 2019 adalah berdasarkan kesepakatan para Terbanding (Para Penggugat) selaku penjual dengan Para Pembanding (Tergugat II dan III) selaku pembeli sebagaimana ketentuan asas PACTA SUN SERVADA Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang, asas ini disebut juga asas kepastian hukum berhubungan dengan akibat perjanjian. Dengan asas ini hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat para pihak sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak boleh



melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Hal itu tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mengatakan Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang berarti kedudukan perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kedudukan yang sama dengan undang-undang dan mengikat para pihak;

Menimbang bahwa Para Terbanding/Para Penggugat selaku penjual dan Pembanding /Tergugat II dan III selaku pembeli terikat oleh ketentuan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 78. 80. 82 termasuk harga jual yang telah disepakati;

Menimbang bahwa pembayaran in casu telah diatur pada Pasal 1 Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82 tanggal 11 Januari 2019 yakni :

- a) Bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No.78 tanggal 11 Januari 2019 pada Pasal 1 menyatakan harga dari apa yang dijual belikan itu telah disetujui bersama oleh para pihak yang merupakan harga yang pasti yang tidak dapat dirubah lagi, sebesar Rp 1.791.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta rupiah), jumlah uang harga tersebut Pihak kesatu mengaku telah menerima separuhnya dari Pihak kedua yang mana akta ini dapat dipakai sebagai tanda terima kwitansinya sekali (Bukti T.III-10);
- b) Bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No.80 tanggal 11 Januari 2019 pada Pasal 1 menyatakan harga dari apa yang dijual belikan itu telah disetujui bersama oleh para pihak yang merupakan harga yang pasti yang tidak dapat dirubah lagi sebesar Rp.16.284.000.000,-(Enam belas milyar dua ratus delapan puluh empat juta rupiah) jumlah uang harga tersebut pihak kesatu mengaku telah menerima sepenuhnya dari pihak kedua yang mana akta ini dapat dipakai sebagai tanda terima/kwitansinya sekali (Bukti T.III-12);



c) Bahwa dalam perjanjian Ikatan Jual Beli No.83 tanggal 11 Januari 2019 pada Pasal 1 menyatakan harga dari apa yang dijual belikan itu telah disetujui bersama oleh para pihak yang merupakan harga pasti yang tidak dapat dirubah lagi sebesar Rp.25.625.000.000,-(Dua puluh lima milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) jumlah uang harga tersebut pihak kesatu mengaku telah menerima sepenuhnya dari pihak kedua yang mana akta ini dapat dipakai sebagai tanda terima / kwitansinya sekali (T.III-14);

Menimbang bahwa mengenai harga jual beli dan pembayaran pajak telah disepakati oleh Para Terbanding (Para Penggugat) selaku penjual dan Para Pembanding (Tergugat II dan III) selaku pembeli sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli Mo.78.80.82 Dan Kuasa Menjual No.79,81,82 tanggal 11 Januari 2019 dan mengikat kedua belah pihak (vide Bukti T.III-10,11,12,13,15);

Menimbang bahwa harga jual beli telah disepakati oleh Para Terbanding (Para Penggugat) selaku penjual dengan Para Pembanding (Tergugat II dan III) selaku pembeli dan dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82 tanggal 11 Januari 2019. Pembayaran telah dilakukan melalui transfer ke rekening H.Musofaini (Terbanding I/Penggugat I) dan rekening Miftahur Roiyan (Terbanding III/Penggugat III), transfer pembayaran secara lunas telah dilakukan oleh Para Pembanding (Tergugat II dan III) kepada Para Terbanding (Para Penggugat) berdasarkan bukti T.III-19 s/d T.III-28, semua transfer tercatat masuk ke rekening BCA 4297313354 atas nama H Musofaini. (Terbanding I/Penggugat I) dan rekening BCA 2160732540 atas nama Miftahur Roiyan (Terbanding I/Penggugat III) yo bukti P 23 f sampai dengan t

Menimbang bahwa bukti yang diajukan Para Terbanding (Para Penggugat) yakni bukti P.21 berupa laporan Penilaian properti Bogor 01 November 2019 No.lap.: 02040/20074.07/PT/12/0544/1/XI/10/2019 perihal



laporan Penilaian asset dari FAST Kantor Jasa Penilaian Publik Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo dan rekan yang menerangkan nilai obyek sengketa adalah Rp.234.175.000.000,-(Dua ratus tiga puluh empat milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tidak bisa dipakai sebagai pedoman karena tidak menjadi kesepakatan para pihak;

Menimbang bahwa demikian pula Majelis Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan laporan penilaian (Bukti P.21) sebagai acuan jual beli , karena dasar pihak melakukan jual beli adalah kesepakatan yang telah tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82 tanggal 11 Januari 2019;

Menimbang bahwa Majelis Tingkat Banding tidak sependapat tentang harga pembeli secara keseluruhan adalah sebesar Rp.225.000.000.000,- (Dua ratus dua puluh lima milyar rupiah) maupun laporan penilaian yang menyatakan harga tanah sebesar Rp.234.175.000.000.000,- (Dua ratus tiga puluh empat milyar serratus tujuh puluh lima juta rupiah), karena para Pembanding (Tergugat II dan III) tidak pernah ada kesepakatan jual beli dengan harga Rp.225.000.000.000,-(Dua ratus dua puluh lima milyar rupiah) maupun Rp.234.175.000.000,- (Dua ratus tiga puluh empat milyar serratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang bahwa dalam Ikatan Jual beli No.70, 80, 82, Para Terbanding (Para Penggugat) dan Para Pembanding (Tergugat II dan III) telah menyepakati harga jual beli tanah adalah Rp.43.700.000.000,-(Empat puluh tiga milyar tujuh ratus juta rupiah), maka harga itulah yang dipandang oleh kedua belah pihak sebagai harga yang adil fair dan seimbang ;

Menimbang bahwa dengan mengacu Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang menentukan tentang berlakunya asas itikad baik dalam melaksanakan perjanjian ada kewajiban hukum Para Terbanding (Para



Penggugat) maupun para Pembanding (Tergugat II dan III) harus melaksanakan Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82 tanggal 11 Januari 2019 dengan itikad baik sejak saat disepakati dan ditanda tangani;

Menimbang bahwa secara fakta hukum berdasarkan bukti hitam diatas putih yakni Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82 tanggal 11 Januari 2019 harga jual beli untuk 3 (tiga) sertifikat Hak Milik No.656, 657,931 Desa Tambakoso adalah sebesar Rp.43.700.000.000,-(Empat puluh tiga milyar tujuh ratus juta rupiah), dan tidak pernah ada harga lain selain yang telah diperjanjikan dihadapan Notaris Sujayanto, SH, MM (Turut Terbanding IV/ Tergugat IV) dan Notaris Sriwati, SH, M HUM (Turut terbanding VII/ Turut Tergugat V), harga tersebut telah dibayar lunas oleh para Pembanding (Tergugat II dan III) selaku pembeli;

Menimbang bahwa dengan mengacu pada bukti-bukti yang diajukan Pembanding (Tergugat II dan III) yang diberi tanda bukti T.III-1 s/d T.III-75 maupun saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan sudah jelas membuktikan bahwa Para Pembanding (Tergugat II dan III) telah membeli tanah dari Para Terbanding (Para Penggugat) dan jual beli tersebut adalah sah berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang bahwa dari ketentuan Pasal 1320 Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata apabila dikaitkan fakta sebenarnya maka jual beli antara Pembanding (Tergugat II dan III) dengan Para Terbanding (Para Penggugat) telah terjadi dan sah menurut hukum karena telah dilakukan pembayaran tanah tersebut secara fisik telah dikuasai oleh Pembanding (Tergugat II dan III). Menurut saksi Dony Sukirno di persidangan dibawah sumpah menerangkan pernah memasang benar dengan tulisan "Tanah milik PT Kejayan Mas" pada tanggal 16 Januari 2019 (bukti T.III-55) dan telah melakukan levering (penyerahan) tanah obyek jual beli kepada Pembanding,



hal ini diperkuat dengan akte yang dibuat antara Pembanding (Tergugat II dan III) dengan Para Terbanding (Para Penggugat) yakni Perikatan Ikatan Jual Beli Tanah No.78 tanggal 11 Januari 2019, Kuasa Menjual No.79 tanggal 11 Januari 2019, Perjanjian Ikatan Jual Beli No.80 tanggal 11 Januari 2019 Kuasa Menjual No.81 tanggal 11 Januari 2019, Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah No.82 tanggal 11 Januari 2019 Kuasa Menjual No.83 tanggal 11 Januari 2019, akte jual beli No.90/2019 tanggal 27 Maret 2019, akte jual beli No.91/2019 tanggal 27 Maret 2019, akte jual beli No.168/2019 tanggal 27 Juni 2019 (bukti T.III-10 s/d 18);

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Tingkat Banding perlu mempertimbangkan Kuasa Menjual No.79, 81, 83 tanggal 11 Januari 2019 sebagai berikut :

Bahwa dengan adanya klausul Kuasa Menjual No.79, 81, 83 tanggal 11 Januari 2019 yang menyatakan PT Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III) selaku penerima Kuasa berwenang “Menjual, mengoperkan, menghibahkan dan secara lain apapun memindah tangankan termasuk melepaskan Ha katas tanah tersebut di atas, baik kepada diri pemegang Kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain yang ditunjuk pemegang Kuasa sendiri, maka PT Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III) berwenang untuk mengajukan penurunan status ha katas tanah dari SHM menjadi HGB kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Terbanding VIII/Turut Tergugat VI) karena PT.Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III) adalah bukan subyek hak milik , maka PT. Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III) berwenang mengajukan penurunan hak atas tanah dari sertifikat Hak Milik menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan agar PT Kejayan Mas (Pembanding II/Tergugat III) bisa menjual hak atas tanah dan Kuasa Menjual adalah bagian yang tak



terpisahkan dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82 yang pada Pasal 6 menyatakan sebagai berikut (bukti T.III-10, T.III-12, T.III-14);

Pasal 6 :

“ Untuk memudahkan pihak kedua dalam melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah tadi, maka pihak kesatu memberikan kuasa yang dituangkan dalam akta tersendiri yang mana kuasa tersebut dapat dipindahkan kepada pihak / orang lain oleh pihak kedua, akan tetapi tidak dapat dibatalkan oleh pihak kesatu tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua dan juga kuasa ini tidak dapat menjadi gugur karena terjadinya sebab yang dapat mengugurkan suatu kuasa, karena kuasa tersebut walaupun dituangkan dalam akta tersendiri, akan tetapi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, dimana perjanjian ini tidak akan diadakan tanpa pemberian kuasa tersebut”

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas Para Terbanding (Para Penggugat kecuali Penggugat V) semuanya bertanda tangan pada akta tersebut dan sebelum mereka tanda tangan telah dibacakan isinya oleh Notaris di hadapan Para Terbanding (Para Penggugat) dan menyatakan setuju dengan isi akta tersebut sehingga sebagai bukti akta minuta, akta Notaris Sujayanto, SH, MM (Turut Terbanding II/ Tergugat IV) (bukti T.IV -3 s/d T.IV -8) dengan demikian Para Pembanding (Tergugat II dan III) adalah pemilik sah hak atas tanah sesuai sertifikat HGB No.413, 414, 415 desa Tambakoso dan sekaligus sebagai pembeli yang beritikad baik atas ketiga obyek tanah yang dibelinya dan harus dilindungi berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku sesuai Yuris prodensi M.A R.I No.323/K Sip 1968 yang menyatakan pembeli yang beretikad baik wajib diberikan perlindungan hukum;



Menimbang bahwa Majelis Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan jual beli tanah berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No.78, 80, 82, tanggal 11 Januari 2019 batal secara hukum dan menghukum Turut Terbanding I/ Tergugat I Agung Wibowo untuk mengembalikan pembayaran uang pembayaran yang telah diterima Para Penggugat, pada hal para Pembanding (Tergugat II dan III) tidak pernah melakukan jual beli tanah dengan Turut Terbanding I /Tergugat I, Agung Wibowo dan tidak pernah melakukan pembayaran kepada Turut Terbanding I/ Tergugat I (Agung Wibowo) dan langsung melakukan pembayaran kepada Para Terbanding (Para Penggugat) sesuai keterangan saksi Lie Giok Sien Maria (bukti T.III-19 s/d T.III-28) demikian juga saksi Alex Chandra yang menerangkan di persidangan dibawah sumpah jika Agung Wibowo (Tergugat I/Turut Terbanding I) selaku perantara tanah utusan Para Terbanding (Para Penggugat) dikenalkan oleh saksi Alex dengan Antony Hartarto Rusli (Turut Terbanding IV / Turut tergugat II), kemudian Sdr.Agung Wibowo (Turut Terbanding I / Tergugat I) menyampaikan kepada saksi Alex dan Antony Hartarto Rusli (Turut Terbanding II / Turut Tergugat II) jika Para Terbanding (Para Penggugat) mau menjual tanahnya dan menawarkan apakah Para Pembanding (Tergugat II dan III) mau membeli tanah milik Para Terbanding (Para Penggugat) sehingga terjadi tawar menawar antara Pembanding (Tergugat II dan III) dengan Para Terbanding (Para Penggugat) dimana penjual (Para Penggugat/Para Terbanding) menawarkan Rp.100.000.000.000,- (Seratus milyar rupiah) pada Para Pembanding (Para Tergugat II dan III) akhirnya tercapai kesepakatan harga antara Pembanding (Tergugat II dan III) dengan Para Terbanding (Para Penggugat kecuali Penggugat V) dengan angka Rp.45.000.000.000,- (Empat puluh lima milyar rupiah);



Menimbang bahwa dengan demikian tidak ada landasan hukumnya Majelis Tingkat Pertama memerintahkan Turut Terbanding I/Tergugat I Agung Wibowo untuk mengembalikan uang pembayaran kepada Para Pembanding (Tergugat II dan III);

Menimbang, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru karena telah mengalihkan tanggung jawab Para Terbanding (Para Penggugat) untuk mengembalikan uang pembayaran kepada Tergugat I/ Turut Terbanding I pada hal tidak ada hubungan hukum ataupun perikatan dengan Para Pembanding (Tergugat II dan III) terlebih lagi Tergugat I/Turut Terbanding I dalam perkara ini tidak pernah mengajukan jawaban ataupun Kontra Memori Banding, (vide Pasal 178 ayat (1) HIR);

Menimbang bahwa dengan demikian karena dalil pokok gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonsensi/ Para terbanding tidak terbukti dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, maka mengenai tuntutan atau dalil-dalil gugatan selebihnya sehubungan dengan dalil pokok tersebut dari Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonsensi / Para Terbanding, tidak perlu diperhatikan lagi dan gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonsensi/ Para Terbanding haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas selain menyangkut eksepsi, maka putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 9 Maret 2020 Nomor 243/Pdt.G/2019/PN.Sda dalam Konvensi harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Dalam Rekonsensi :

Dalam Provisi :



Menimbang bahwa dalam gugatan Provisi Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II dan III konvensi / Para Pembanding dalam tuntutan nya antara lain menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonpensi dan atau pihak manapun yang menerima hak dari Para Tergugat Rekonpensi dan atau pihak manapun yang secara tanpa hak menempati dan menguasai tanah, ketiga tanah obyek sengketa pada saat ini maupun kemudian hari untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat HGB No.413, 414, 415 Desa Tambakoso dan menyerahkan pada Para Penggugat Rekonpensi dalam keadaan tanpa syarat adalah lebih tepat apabila petitum angka 1 provisi diletakkan pada petitum pokok perkara angka 5;

Menimbang bahwa putusan provesionil adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang bahwa apabila gugatan pokok ditolak, maka putusan provisional harus dibatalkan;

Menimbang bahwa selain itu Majelis Tingkat Banding memandang tidak ada keadaan yang mendesak dan dengan mengacu pada SEMA R.I Nomor 3 tahun 2000 tentang putusan sertamerta dan provesionil yo.Pasal 180 ayat 1 HIR maka atas gugatan provesionil serta tuntutan selebihnya yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi tidak patut untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa sebagaimana telah diperuntukkan dalam pokok-pokok perkara, yang mana Majelis Tingkat Banding berpendapat gugatan Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi tidak terbukti dan tidak



beralasan yang sah menurut hukum maka secara mutasi mutandis pertimbangan mana dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa demikian pula dalil Para Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi yang menyatakan jual beli yang dilakukan tanpa sepengetahuan Para Penggugat Konkursi/Para Tergugat Konkursi tersebut telah terbantahkan dengan adanya akta Notaris/akta otentik, berupa perjanjian Ikatan Jual Beli berdasarkan bukti T.II-10, dan T.III-10. T.II-11 dan T.III-11, T.II-12, dan T.III-12, T.II-13, dan T.III-13, T.II-14 dan T.III-14, T.II-15, T.III-15, bukti T.II-16, dan T.III-16, T.II-17, dan T.III-17, T.II-18, dan T.III-18 dan Para Penggugat Konkursi dan Tergugat Konkursi telah menerima pembayaran secara lunas (bukti T.III- 19 s/d T.III-28 yo. Bukti P.23 f s/d P.23 t;

Menimbang bahwa dengan demikian petitum angka 2 gugatan Konkursi yang diajukan Penggugat Konkursi yang menyatakan Penggugat Konkursi (Tergugat III) adalah pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum berdasarkan sertifikat Hak Guna bangunan No. 413, 414, 415, Desa Tambakoso patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2 gugatan Konkursi Penggugat Konkursi (Tergugat III) dikabulkan, maka sepatutnya pula petitum angka 3 gugatan Konkursi Penggugat Konkursi (Tergugat III) untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa adapun atas petitum angka 4 yang menghukum Tergugat Konkursi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Konkursi (baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil), oleh karena atas dasar apa kerugian tersebut ditetapkan tidak dapat dibuktikan secara rinci oleh Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi, maka atas petitum angka 4 ini Majelis Tingkat banding berpendapat haruslah ditolak;



Menimbang bahwa namun demikian sebagaimana dipertimbangkan dalam angka 1 gugatan Provisi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi Majelis Tingkat Banding dengan mengacu pada tuntutan subsider “Mohon putusan yang seadil adiknya” adalah lebih tepat dan adil serta menjamin kepastian hukum, jika kepada Para Penggugat Konpensasi / Tergugat rekonsensi atau siapa saja yang menempati obyek sengketa agar menyerahkan dalam keadaan kosong dan tanpa syarat dan jika perlu dengan bantuan aparat keamanan kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi sebagai pengganti petitum gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi dalam pokok perkara angka 5;

Menimbang bahwa atas petitum angka 6, majelis berpendapat tidak cukup alasan untuk dikabulkan maka haruslah ditolak kecuali atas petitum angka 7 karena Para Tergugat Rekonsensi berada pada pihak yang kalah maka sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang bahwa oleh karena Para Penggugat Konpensasi/ Para Tergugat Rekonsensi/ Para Terbanding di pihak yang kalah, maka patut dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang- Undang nomer 4 tahun 2004 , yo Undang – Undang nomer 48 tahun 2009 ,Undang Undang nomer 8 tahun 2004 , Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan HIR serta peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini

MENGADILI:



- Menerima permohonan banding dari Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi / Pembanding;

- **Dalam Konkensi :**

- **Dalam Eksepsi :**

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 9 Maret 2020, Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Sda yang dimohonkan banding tersebut;

- **Dalam Pokok Perkara :**

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 9 Maret 2020 Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Sda yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat Konkensi/Tergugat Konkensi /Terbanding seluruhnya;

- Menghukum Penggugat Konkensi / Tergugat Konkensi / Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

- **Dalam Rekonsensi**

- **Dalam Provisi :**

Menolak gugatan provisi yang diajukan oleh Para Pembanding/ Para Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konkensi;

- **Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Rekonsensi / Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Pengugat Rekonsensi (Tergugat III Konkensi) adalah pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum berdasarkan

Halaman 39 Putusan Nomor 419/PDT/2020/PT SBY.



sertifikat Hak Guna bangunan No. 413/ Desa Tambakoso, sertifikat Hak Guna bangunan No.414/ Desa Tambakoso, sertifikat Hak Guna bangunan No. 415/ Desa Tambakoso ;

- Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang berada di atasnya milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.413, Desa Tambakoso, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 414, Desa Tambakoso, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.415, Desa Tambakoso tanpa ijin dari Penggugat Rekonpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi atau pihak manapun yang secara tanpa hak menempati dan menguasai tanah ketiga obyek sengketa untuk meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan No.413, 414, dan 415, Desa Tambakoso kepada Para Penggugat Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi / Para Pembanding tanpa syarat dan jika perlu dengan bantuan aparat keamanan;
- Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, pada hari Kamis tanggal 17 September 2020 oleh kami **SIGIT PRIYONO, S.H., M.H.** selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **SINGIT ELIER, S.H., M.H.** dan **HARI SANSANGKA** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini



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

dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 21 September 2020 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **WIDODO TALOGO, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tetapi tanpa dihadiri baik oleh kedua belah pihak yang berperkara, maupun kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd

Ttd

SINGIT ELIER, S.H., M.H.

SIGIT PRIYONO, SH.MH

Ttd

HARI SASANGKA

PANITERA PENGGANTI

Ttd

WIDODO TALOGO, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai.....Rp.	6.000,-
2. Redaksi..... Rp.	10.000,-
3. Biaya Proses.....Rp.	134.000,-
Jumlah.....Rp.	150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah)