



PUTUSAN

Nomor 705/PDT/2023/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I. HAJJAH AISYAH, Tempat/Tanggal Lahir: Surabaya, 15 Juli 1981, Umur: 41 Tahun, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Islam, Warga Negara: Indonesia, Alamat/ Tempat Tinggal: Jalan Metro Nomor 05 Rt. 001, Rw 012, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, Provinsi Jawa Timur, Pekerjaan: Wiraswasta;

II. H. FAUZAN SAPUTERA, Tempat/Tanggal Lahir: Balikpapan, 07 Agustus 1977, Umur: 45 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Islam, Warga Negara: Indonesia, Alamat/Tempat Tinggal: Jalan Metro Nomor 05 Rt. 001, Rw 012, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, Provinsi Jawa Timur, Pekerjaan: Wiraswasta;

Dalam hal ini Keduanya memberikan kuasa kepada: Agoes Soeseno, S.H., M.M., Achemat Yunus, S.H., M.H, dkk., Para Advokat yang berkantor di Jalan Sadang Timur Nomor 28 RT 07 RW 02 Sadang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo 61257, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 7 September 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT**;

Lawan

I. MADE RAJI MAHENDRA, Umur: 34 Tahun, Jenis Kelamin:

Laki-Laki, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Perum Giri Palma II/ 88 Jalan Tidar Atas Kota Malang;

Halaman 1 Putusan Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;

II. PT. KARYA GIRI PALMA, Bidang Usaha Kontraktor/Pengembang Perumahan, berkedudukan di Perum Giri Palma II/ 88, Jalan Tidar Atas Kota Malang, diwakili oleh **MADE RAJI MAHENDRA**, Direktur PT. KARYA GIRI PALMA;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

III. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT ADIARTHA REKSACITRA, Lembaga Pembiayaan Keuangan, Berkedudukan di Jalan Mondoroko Nomor 114, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, diwakili oleh **YUDHA SETYAWATI, S.S.**, Direktur Utama PT. BPR ADIARTHA REKSACITRA, berdasarkan Akta Perseroan Terbatas "PT. Bank Perkreditan Rakyat Adiartha Reksacitra" Nomor 049, dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 45;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III**;

IV. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU, berkedudukan di Jalan Mawar Nomor 12, Kota Batu;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Ahmad Bedda, A. Ptnh., Tri Rahayu, A. Ptnh, dkk.**, Para Pegawai di Kantor Pertanahan Kota Batu, beralamat di Jalan Mawar Nomor 12 Kota Batu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2023;
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;
Telah membaca:

Halaman 2 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 26 Oktober 2023 Nomor 705/PDT/2023/PT SBY, tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut;
2. Penunjukkan Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 26 Oktober 2023 Nomor 705/PDT/2023/PT SBY, tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam mengadili perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg, tanggal 5 September 2023 beserta semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 5 September 2023, yang amar berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.120.500,00 (tiga juta seratus dua puluh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca dan mempelajari berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 5 September 2023;

Menimbang bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 5 September 2023, telah diajukan permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 18 September 2023;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Kuasa Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 23 September 2023;

Menimbang, bahwa terhadap masing-masing pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara pada tanggal 11 Oktober 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal

Halaman 3 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 September 2023 dalam Akta Permohonan Banding Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg tersebut diatas telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding yang dalam alasan-alasannya pada pokoknya memohon sebagai berikut;

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pemohon Banding semula Para Penggugat secara keseluruhan;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Perkara Perdata Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg, tanggal 05 September 2023;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI

Melarang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat Melakukan Peralihan Hak dan/atau Pengalihan Hak dan/atau Perubahan Data Pemilik atas obyek sebidang tanah dan berdiri bangunan yang terletak di Desa Sisir, Kecamatan Batu, Kabupaten Malang, Jawa Timur sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 3316, dengan Luas 262 M2, atas nama HAJJAH AISYAH, sejak perkara a quo didaftarkan sampai dengan adanya Perdamaian (DADING) dan/atau Putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (BHT);

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I adalah Pemilik Sah obyek sebidang tanah dan berdiri sebuah rumah yang terletak di Desa Sisir, Kecamatan Batu, Kabupaten Malang, Jawa Timur sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 3316, dengan Luas 262 M2, atas nama HAJJAH AISYAH;
3. Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat II serta Tergugat III telah dengan SAH melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo;

Halaman 4 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk:
 - 4.1. Membayar kerugian materiil sebesar Rp1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.540.000.000,- kepada Para Penggugat secara langsung dan tunai untuk selanjutnya diserahkan kepada Tergugat III sebagai pelunasan Pinjaman Kredit a.n. Penggugat II, Nomor SPK : 1548/ARC/PHA/XI/2019; atau
 - 4.2. Melakukan pembayaran pelunasan Pinjaman Kredit a.n. Penggugat II, Nomor SPK: 1548/ARC/PHA/XI/2019, dengan jaminan sebidang Tanah dan Bangunan, SHM Nomor 3316, Luas 262 M2, Terletak di Desa Sisir, Kecamatan Batu, Kabupaten Malang, Jawa Timur, atas nama HAJJAH AISYAH kepada Pihak Tergugat III.
5. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan kembali Jaminan Kredit berupa SHM Nomor 3316, Luas 262 M2, Terletak di Desa Sisir, Kecamatan Batu, Kabupaten Malang, Jawa Timur, atas nama HAJJAH AISYAH kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mentaati dan patuh melaksanakan serta memenuhi seluruh isi dan ketentuan dalam putusan perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya secara tunai dan sekaligus yang diperhitungkan sejak putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap hingga pelaksanaan isi Putusan;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat maupun Turut Tergugat;
9. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar segala ongkos dan biaya perkara ini berdasarkan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III juga telah mengajukan

Halaman 5 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



kontra memori banding yang dalam alasan-alasannya pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg Tanggal 5 September 2023 yang menyatakan Gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima dan Menghukum PARA PENGUGAT untuk membayar biaya perkara adalah putusan sesuai fakta yang terungkap di persidangan;
2. Bahwa TERBANDING III menolak seluruh dalil-dalil dan alasan dalam MEMORI BANDING dari PEMOHON BANDING tertanggal 23 September 2023 dalam perkara ini;
3. Bahwa seharusnya Pengadilan Negeri Malang menolak gugatan PARA PENGUGAT/PARA PEMBANDING seluruhnya dikarenakan:

3.1 Sesuai gugatan poin 8, bahwasanya Antara PARA PENGUGAT/PARA PEMBANDING dan TERGUGAT III/TERBANDING III telah menyepakati suatu perjanjian Kredit Nomor 1548/ARC/PHA/XI/2019 tertanggal 25/11/2019 dengan Plafond Kredit sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan Agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3316, Luas 262 m2, atas nama HAJJAH AISYAH;

3.2 Bahwa dalam persidangan perkara ini PARA PENGUGAT/PARA PEMBANDING untuk membuktikan gugatannya telah mengajukan:

- a. Bukti P-04, berupa Surat Perjanjian Tukar Guling Pembelian Tanah beserta Bangunan tertanggal 20/11/2019, yang dijadikan tukar guling oleh PARA PENGUGAT I/PARA PEMBANDING yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor 3316, Luas 262 m2, atas nama HAJJAH AISYAH;
- b. Bukti P-05, berupa SURAT PERNYATAAN tertanggal 26/11/2019 untuk pertanggung jawaban atas

Halaman 6 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



Pinjaman Kredit Nomor 1548/ARC/PHA/XI/2019 milik
PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING yang dijamin
oleh TERGUGAT I/TERBANDING I selaku Direktur
TERGUGAT II/TERBANDING II;

4. Bahwa uraian poin Nomor 3, bila diurutkan tanggal
kejadian menjadi seperti berikut:

- Tanggal 20/11/2019, PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING Melakukan Tukar Guling Rumah Miliknya, Sertifikat Hak Milik Nomor 3316, Luas 262 m2, atas nama HAJJAH AISYAH dengan TERGUGAT I/TERBANDING I selaku Direktur TERGUGAT II/TERBANDING II (sesuai Bukti P-04);
- Tanggal 25/11/2019 menyepakati perjanjian kredit Nomor 1548/ ARC/PHA/XI/2019 dengan Plafond Kredit sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan Agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3316, Luas 262 m2, atas nama HAJJAH AISYAH (sesuai Bukti T III-01);
- Tanggal 23/12/2020, bahwa dalam kondisi Kredit yang macet dengan persetujuan sekaligus disaksikan oleh TERGUGAT III/ TERBANDING III menyepakati kesepakatan Jual-Beli atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3316, Luas 262 m2, atas nama HAJJAH AISYAH dengan Bapak LUKAS. Bapak Lukas memberi Down Payment (DP) KE-1 Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah).(sesuai Bukti T III- 04A);
- Tanggal 09/02/2020 Bapak LUKAS dengan disaksikan oleh TERGUGAT III/TERBANDING III kembali memberi Down Payment (DP) KE-2 Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT untuk I(satu) unit Rumah SHM Nomor 3316, Terletak Kelurahan Sisir Kecamatan Batu Kabupaten Malang, Luas 262m2, a.n SHM Hajjah AISYAH (sesuai Bukti T III - 04 B);

Halaman 7 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 21/11/2021, melalui Chat WA Direktur TERGUGAT III/ TERBANDING III, bahwa PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING ada keinginan untuk membeli kembali Rumah yang sudah terjadi kesepakatan Jual Beli dengan Bapak LUKAS, namun PARA PENGGUGAT/ PARA PEMBANDING tidak kunjung membeli kembali rumahnya, juga tidak mau menyelesaikan Jual Beli dengan Bapak LUKAS di Notaris, dan Pinjaman Kredit PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING di TERGUGAT III/TERBANDING III juga tidak ada pembayaran sama sekali (*sesuai Bukti T III - 06 B*);

- Tanggal 04/06/2022, melalui Chat WA Direktur TERGUGAT III/ TERBANDING III meminta PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING untuk menyelesaikan Kesepakatan Jual Beli dengan Bapak LUKAS di Notaris, namun PARA PENGGUGAT/ PARA PEMBANDING tidak bersedia menyelesaikan Kesepakatan Jual Beli yang sudah disepakati dengan Bapak LUKAS (*sesuai Bukti Tm - 06 A*);

5. Bahwa dalam Gugatan ini PARA TERGUGAT/PARA PEMBANDING menginginkan supaya TERGUGAT III/TERBANDING untuk mengembalikan Jaminan Kredit berupa SHM Nomor 3316, Luas 262 M2, Terletak di Desa Sisir, Kecamatan Batu, Kabupaten Malang, Jawa Timur, atas nama HAJJAH AISYAH kepada PARA PENGGUGAT/ PARA PEMBANDING padahal Sertifikat tersebut sudah terjadi Kesepakatan Jual Beli dengan Bapak LUKAS;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 5 September 2023 serta memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Pengugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Kusa Hukum Terbanding III semula Tergugat III, ternyata memori banding serta kontra memori banding

Halaman 8 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/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)



tersebut pada pokoknya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang telah diajukan pada sidang Pengadilan Tingkat Pertama dan hal tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga tidak ada hal-hal prinsip maka terhadap memori banding tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding meneliti dan mencermati dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama ternyata telah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan semua dalil-dalil gugatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan dan juga telah mempertimbangkan dalil-dalil bantahan dari Para Terbanding semula Para Tergugat beserta bukti-bukti yang diajukan di persidangan dan telah dihubungkan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan perkara tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 5 September 2023, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura 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:

Halaman 9 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 5 September 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jumat** tanggal **10 November 2023** yang terdiri dari **Suhartanto, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Achmad Subaidi, S.H.,M.H.**, dan **Permadi Widhiyatno, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal **itu juga** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **Harti Hadji, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukum para pihak yang berperkara serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Malang pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Achmad Subaidi, S.H., M.H

Suhartanto, S.H., M.H

Permadi Widhiyatno, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Harti Hadji, S.H., M.H

Halaman 10 Putusan Perkara Nomor 705/PDT/2023/PT SBY



PERINCIAN BIAYA:

- | | |
|----------------|------------------------|
| 1. Redaksi | : Rp. 10.000,- |
| 2. Materai | : Rp. 10.000,- |
| 3. Pemberkasan | : <u>Rp. 130.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 150.000,- |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)