



PUTUSAN

NOMOR 558/PDT/2018/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **Suyem alias Bu Fitria**, bertempat tinggal di Dusun Barat Ledeng RT.01 RW.06, Desa Tribungan, Kecamatan Mlandingan, Kabupaten Situbondo, semula disebut sebagai **Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi**;

2. **Fathor Rohman**, bertempat tinggal di Dusun Jati RT.02 RW.03 Desa Ketah, Kecamatan Suboh, Kabupaten Situbondo, semula disebut sebagai **Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi**;

Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. H.A. Zainuri Ghazali, S.H., S.IP., M.H., M.M., 2. Abd Rahman Saleh, S.H., M.H., Advokat / Pengacara yang beralamat di Jalan Pelabuhan Jangkar 03/I Jangkar Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT KONPENSI / PARA PENGGUGAT REKONPENSI / PEMBANDING**;

MELAWAN

Ainun, bertempat tinggal di Kp. Semek Tengah RT.05 RW.03, Desa Selomukti, Kecamatan Mlandingan, Kabupaten Situbondo, semula disebut sebagai **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi**;

Halaman 1 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Fathol Bari, S.H., Advokat / Penasihat Hukum yang berkantor di Lembaga Penyuluhan dan Bantuan Hukum Nahdlatul Ulama (LPBH NU) di Jalan Madura No.79 Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKOMPENSI / TERBANDING**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 27 September 2018 Nomor 558/PEN.PDT/2018/PT SBY tentang penunjukan Hakim Majelis yang memeriksa perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara tanggal 4 April 2018 Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit., dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip surat gugatan tertanggal 25 September 2017, yang diajukan oleh Penggugat dan telah diterima Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 27 September 2017, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo Register Perkara Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit., sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat telah membeli tanah sawah kepada Tergugat I, dimana tanah sawah tersebut terletak di Dusun Bupong, Desa Selomukti, Kecamatan Mlandingan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dengan Nomor Persil 196, Petok C No. 1987, Klas S.II, dengan Luas 0,464 Ha, seharga Rp. 92.000.000,00,- (Sembilan puluh dua juta rupiah), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah sawah H. Zainullah.
- Timur : Selokan dan Tanah sawah H. Tahar, H. Rasyid.
- Selatan : Tanah sawah Fathor Rahman.
- Barat : H. Subaeri / P. Ita.

Halaman 2 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pembayaran jual-beli langsung dilakukan antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual, keduanya bersepakat untuk melakukan transaksi jual-beli terhadap tanah milik Tergugat I tersebut dan keduanya langsung melaporkan terjadinya jual-beli tersebut kepada Pemerintah Desa sehingga dalam Buku C Desa dilakukan Catatan / Perubahan dengan keterangan terjadi jual-beli kepada Penggugat ;

3. Bahwa untuk mempermudah penyebutan dalam perkara aquo tanah yang terletak di Dusun Bupong, Desa Selomukti, Kecamatan Mlandingan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dengan Nomor Persil 196, Petok C No. 1987, Klas S.II, dengan Luas 0,464 Ha, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah sawah H. Zainullah.
- Timur : Selokan dan Tanah sawah H. Tahar, H. Rasyid.
- Selatan : Tanah sawah Fathor Rahman.
- Barat : H. Subaeri / P. Ita.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **OBJEK SENGKETA** ;

4. Bahwa setelah terjadi jual-beli Obyek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, kemudian keduanya pergi kelokasi untuk melihat Obyek Sengketa guna mengetahui secara pasti kondisi Obyek sengketa tersebut selanjutnya Obyek Sengketa diserahkan kepada Penggugat ;

5. Bahwa saat Obyek Sengketa diserahkan kepada Penggugat, Obyek Sengketa masih dalam keadaan ditanami padi, sehingga Penggugat untuk bisa mengelaolah Obyek Sengketa harus menunggu panen padi tersebut ;

6. Bahwa setelah tanaman padi yang ada diatas Obyek Sengketa itu dipanen dan dalam keadaan kosong, Penggugat datang kelokasi Obyek Sengketa bermaksud untuk mengelolah dan menanami Obyek Sengketa, akan tetapi sungguh tidak disangka dan tidak diduga ternyata Obyek Sengketa itu sedang dalam penguasaan Tergugat II selaku Penerima Gadai, artinya ketika terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Obyek Sengketa oleh Tergugat I sudah **DIGADAIKAN** kepada Tergugat II sejak tahun 2009 ;

Halaman 3 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/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

7. Bahwa walaupun Penggugat sudah sah melakukan jual-beli terhadap Obyek Sengketa akan tetapi Penggugat sejak tahun 2012 tidak bisa menguasai ataupun mengelolah Obyek Sengketa untuk menikmati hasilnya karena dalam keadaan digadaikan kepada Tergugat II sejak tahun 2009, artinya sejak tahun 2009 sampai 2017 Obyek Sengketa dikelola oleh Tergugat II ;

8. Bahwa atas dasar itulah gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Situbondo untuk mencari keadilan yang sebenarnya karena berbagai macam cara sudah dilakukan oleh Penggugat diantaranya dengan upaya musyawarah kekeluargaan akan tetapi sampai saat ini masih belum membuahkan hasil yang baik dan menemui jalan buntu ;

9. Bahwa penguasaan Obyek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT II sejak tahun 2017 adalah tidak dibenarkan oleh ketentuan hukum yang berlaku dan Tergugat II harus menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat selaku pemilik Obyek Sengketa tanpa syarat apapun ;

10. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

11. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepatutnya apabila Tergugat II dihukum untuk menyerahkan objek sengketa aquo kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya;

12. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang menjual Obyek Sengketa kepada Penggugat, padahal diketahui Obyek Sengketa dalam keadaan digadaikan kepada Tergugat II telah merugikan penggugat dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya kerugian yang diderita oleh Penggugat haruslah ditanggung oleh Tergugat I;

Halaman 4 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa, akibat dari pada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut mengakibatkan Penggugat tidak bisa menguasai dan mengelola Obyek Sengketa, bahkan hal tersebut menimbulkan kerugian secara materiil maupun secara immateriil dan berakibat tidak baik bagi kelangsungan hidup Para Penggugat;

14. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat sejak tahun 2012 obyek sengketa aquo tidak dapat dinikmati hasilnya karena digadaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dengan perhitungan sebagai berikut :

a) Bahwa dalam 1 (satu) tahun bisa memanen padi sebanyak 3 (tiga) kali dan dikalikan lama waktu sejak 2012 sampai 2017 yaitu 5 (lima) tahun ;

b) Bahwa setiap kali panen padi bisa menghasilkan uang Rp. 5.000.000,00- (lima juta rupiah) ;

Sehingga perincian totalnya adalah 3 panen dalam satu tahun x 5 tahun = 15 kali panen, semua berjumlah Rp. 75.000.000,00,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ;

15. Bahwa demikian pula akibat perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat merasa dirugikan secara immaterial karena menimbulkan tekanan psikis, rasa malu, serta hilangnya waktu akibat perkara ini yang diperhitungkan dengan nilai sebesar Rp. 100.000.000,00,- (seratus juta rupiah) ;

16. Bahwa oleh karenanya berdasarkan pasal 1365 BW sudah seharusnya Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian yang diderita Para Penggugat baik materiil sebesar 75.000.000,00,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 100.000.000,00,- (seratus juta rupiah) ;

17. Bahwa agar supaya gugatan Penggugat tidak sia-sia dimana kepemilikan Penggugat atas objek sengketa aquo berdasarkan pada alat bukti yang sah dan kuat, selain itu terdapat etikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk terus menguasai objek sengketa ataupun dialihkan

Halaman 5 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar atas objek sengketa aquo diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);

18. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara perdata ini didasarkan pada alat bukti yang kuat, karenanya Penggugat mohon agar putusan dalam perkara perdata ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet maupun Peninjauan Kembali;

19. Bahwa apabila Tergugat I tidak mau atau membantah untuk tidak membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka kepadanya patut pula dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000,00- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada KETUA PENGADILAN NEGERI SITUBONDO agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugagatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I terhadap Obyek Sengketa adalah sah dan berharga menurut hukum ;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah terhadap Obyek Sengketa yang dilakukan dengan cara membeli kepada Tergugat I ;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan informasi Obyek Sengketa dalam keadaan digadaikan adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) terhadap Obyek Sengketa yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Situbondo ;

Halaman 6 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan penguasaan dan pengelolaan Tergugat II sejak tahun 2017 adalah adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
8. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil yaitu 75.000.000,00,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil Rp. 100.000.000,00,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai / kontan ;
10. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau mengelolah Obyek Sengketa agar diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong bilamana perlu dengan bantuan Aparat Negara ;
11. Menyatakan secara hukum semua surat-surat yang lahir atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Obyek Sengketa setelah dilakukan jual-beli kepada Penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Obyek Sengketa ;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rp. 100.000,00,- (seratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini ;
13. Biaya menurut hukum ;

SUBSIDAIR

Apabila MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SITUBONDO yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 7 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada dasarnya kami menolak dengan tegas dan keras atas gugatan Penggugat kecuali ada hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak tepat dan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena dalam posita maupun petitumnya Penggugat meminta agar

Pengadilan Negeri Situbondo untuk mengesahkan dan adanya jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, karena permintaan tersebut adalah masuk kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengesahkannya. Untuk itu gugatan yang demikian adalah salah alamat diajukan ke Pengadilan Negeri Situbondo tapi yang tepat diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya.

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kekurangan subyek hukum seharusnya pihak Penggugat memasukkan Abdul Aziz bin Muhibbin sebagai pihak dalam perkara ini, karena Abdul Aziz bin Muhibbin adalah pihak pemilik uang dalam pembelian terhadap obyek tanah sengketa ini serta transaksi tanah jual belinya bukan kepada Tergugat I (SUYEM alias BUK FITRIA akan tetapi transaksi pembeliannya kepada ZUHRI yang beralamat di Desa Tribungan Kecamatan Mlandingan Kabupaten Situbondo juga seharusnya Penggugat memasukkan PPAT Kecamatan Mlandingan untuk sebagai pihak dalam perkara ini akan tetapi semua itu tidak dilakukan oleh Penggugat maka untuk itu jelas gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

3. Mohon apa yang terurai dalam eksepsi tersebut diatas mohon dapat dianggap diulang kembali dalam materi jawaban ini serta dengan tegas menyatakan menolak gugatan untuk seluruhnya kecuali ada hal-hal yang secara tegas diakui sebagai hal yang benar oleh Tergugat I dan Tergugat II.

4. Bahwa Penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah penguasaan tanah yang benar karena pembelian tanah tanah

Halaman 8 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/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

tersebut dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I akan tetapi uang pembeliannya adalah tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, Penggugat hanya menyerahkan uang sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh dua juta rupiah) akan tetapi seharusnya Penggugat membayar sebesar Rp. 180.000.000 jadi adalah wajar tanah obyek jual belinya tidak diserahkan kepada Penggugat dan antara pihak Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sama-sama tahu bahwa tanah obyek jual beli atau tanah obyek sengketa masih dalam status gadai terhadap Tergugat II.

5. Bahwa ternyata Penggugat membeli tanah kepada Tergugat I, ternyata uang yang dibelikan tanah tersebut adalah uang milik dari Abdul Aziz bin Muhibbin jadi bukan uang milik dari Penggugat itu sendiri sehingga pembelian tersebut Penggugat telah dengan akal tipu muslihat mengelabui pembelian terhadap obyek tanah sengketa ini kepada Tergugat I. Juga pembayarannya melalui sapi milik H. Abdul Azizi bin Muhibbin yang dinilai harga sapinya sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah).

6. Bahwa Pembelian tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I adalah pembelian yang tidak sah secara hukum karena Penggugat telah mengabaikan aspek-aspek hukum dari ketentuan hukum yang berlaku tentang adanya PP Nomor 10 tahun 1961 khususnya pasal 19 yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atau memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh menteri agraria.

Dengan demikian jelas Penggugat telah mengabaikan prinsip hukum tersebut maka dengan demikian adalah perjanjian jual beli atau transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa adalah batal demi hukum.

7. Bahwa begitu juga terhadap permintaan adanya sita jaminan atas harta kekayaan dari Tergugat I dan Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak ada alasan hukum untuk dikabulkan karena Penggugat tidak dengan secara tegas menyebutkan apa yang akan disita jaminan. Padahal untuk adanya

Halaman 9 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sita jaminan haruslah didasarkan pada bezitrecht yang nyata, padahal dalam gugatan ini Penggugat tidak bisa menunjukkan adanya benda apa yang akan disita atau apa yang dimohonkan sita jaminan. Untuk itu permohonan adanya sita jaminan ini atas harta-harta milik Tergugat I dan Tergugat II haruslah ditolak.

8. Bahwa begitu juga terhadap adanya permintaan atau permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) haruslah dikesampingkan dan harus ditolak sebab pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan kecuali dalam keadaan exceptional, dan dasar hukum atas larangan tersebut adalah pasal 180 ayat (1) HIR, pasal 191 ayat (1) RBG, Rv pasal 54-57, dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil :

- Pasal 18 ayat (1) HIR dan 191 ayat (1) RBG menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta, adalah gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, gugatan didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui dan putusan serta merta yang didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Adapun pasal 54-57 Rv pengaturannya lebih luas :
Pasal 54 mengatur syarat-syarat pengabulan dan pemberian jaminan atas pelaksanaan putusan tersebut;
Pasal 55 mengatur kebolehan pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu tanpa jaminan tertentu;
Pasal 56 Rv memberi hak mengajukan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu tanpa jaminan tertentu;
- Sementara itu, dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 ada tiga poin penting yang diatur :

Halaman 10 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta.

Kedua, tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta. Selain keadaan yang sudah diatur pasal 18 ayat (1) dan 191 ayat (1) RBG, keadaan tertentu yang dimaksud dalah gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah. Juga gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, diamana hubungan sewa menyewa sudah habis, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik. Demikian juga dikabulkannya gugatan provisi serta pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Ketiga, tentang adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / obyek eksekusi. Sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

- Adapun poin penting SEMA NO. 4 Tahun 2001, selain penegasan kembali mengenai jaminan dalam SEMA terdahulu. SEMA ini menyatakan bahwa tidak boleh ada putusan serta merta tanpa adanya jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang.

DALAM REKONPENSI

9. Bahwa mohon apa yang terurai dalam materi eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara mohon diulang kembali dalam materi gugatan rekonsensi ini.

10. Bahwa adalah pembelian tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi terhadap tanah milik Penggugat Rekonsensi yaitu tanah sawah persil 196 Petok C Nomor 1987 Klas. S. II dengan luas 0,464 Ha, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah sawah H. Zainullah

Timur : Selokan dan tanah sawah H. Tahar, H.Rasyid

Selatan : Tanah sawah Fathor Rahman

Halaman 11 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat :H. Subaeri/P. Ita

Dimana tanah pembeliannya yang tidak kontan dan tidak tunai dan ada sisa pembayaran sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang harus dibayar kepada Penggugat Rekonpensi atau harus dibayar kepada ZUHRI dari harga jual beli yang disepakati sebesar Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) jadi masih ada sisa pembayaran sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang belum di bayar oleh Tergugat rekonpensi serta pembelian tersebut bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya pasal 19 maka pembelian tanah tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi adalah batal demi hukum dan tidak mengikat secara hukum serta tanah tersebut tetap milik dari Penggugat Rekonpensi.

11. Bahwa jelas tindakan dari Tergugat Rekonpensi yang mengaku sebagai pembeli terhadap tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah merupakan keharusan hukum agar semua apa yang menjadi dalil dan dasar gugatan Penggugat untuk ditolak untuk seluruhnya karena tidak berdasarkan pada hukum dan tidak ada urgensinya untuk dikabulkan.

Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat untuk selebihnya yang tidak diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II dan mohon supaya dianggap telah ditolak dan disangkal kebenarannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon dengan hormat yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Halaman 12 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah obyek sengketa yaitu tanah terletak di Desa Selomukti Kecamatan Mlandingan Kabupaten Situbondo, yakni tanah persil nomor 196 Petok C Nomor 1987 Klas S.II dengan luas 0,464 Ha dengan batas-batas tanah:

Utara : Tanah sawah H. Zainullah;

Timur : Selokan dan tanah sawah H. Tahar, H. Rasyid;

Selatan : Tanah sawah Fathorrahman;

Barat : H. Subaeri / P. Ita;

Adalah tanah milik Penggugat Rekonsensi;

Demikian atas perhatian dan perkenannya kami sampaikan terima kasih.

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit., tanggal 4 April 2018 dalam perkara antara kedua belah pihak dihadiri oleh kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonsensi, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonsensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi untuk sebagian;

Halaman 13 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan jual beli antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi terhadap obyek sengketa adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah terhadap obyek sengketa yang dilakukan dengan cara membeli dari Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi yang tidak memberikan informasi obyek sengketa dalam keadaan digadaikan adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan penguasaan dan pengelolaan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi sejak Tahun 2017 adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong;
8. Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai atau mengelola obyek sengketa agar diserahkan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam keadaan kosong bilamana perlu dengan bantuan aparat Negara;
9. Menyatakan secara hukum semua surat-surat yang lahir atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi terhadap obyek sengketa setelah dilakukan jual beli kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap obyek sengketa;
10. Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 14 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.546.000,00 (dua juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Membaca berturut – turut:

1. Relas Pemberitahuan putusan, dibuat oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Situbondo, menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 4 April 2018 menerangkan bahwa telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat I Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tentang isi putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 4 April 2018 Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit;
2. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 16 April 2018, Para Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 4 April 2018 Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit., dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat / Terbanding, pada tanggal 2 Mei 2018, oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Situbondo;
3. Memori Banding tertanggal 3 Mei 2018, diajukan oleh Para Tergugat / Pemanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 7 Mei 2018 dan salinannya telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat / Terbanding pada tanggal 9 Mei 2018, oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Situbondo;
4. Kontra Memori Banding tertanggal 2 Juli 2018, diajukan oleh Penggugat / Terbanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 2 Juli 2018 dan salinannya telah diberitahukan kepada Para Tergugat / Pemanding pada tanggal 9 Juli 2018, oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Situbondo;
5. Relas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara (Inzage), dibuat oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Situbondo, menerangkan bahwa telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Penggugat / Terbanding pada tanggal 2 Mei 2018, dan kepada Para Tergugat / Pemanding pada tanggal 7 Mei 2018, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari berkas perkara Nomor

Halaman 15 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/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

60/Pdt.G/2017/PN Sit., sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Tergugat / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Tergugat / Pembanding mengajukan Memori Banding tertanggal 3 Mei 2018, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 4 April 2018 Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit., karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan nyata dan jelas telah salah menilai pembuktian hukum dan terlalu berpihak kepada Penggugat dalam menilai pembuktian hukumnya dengan mengabaikan pembuktian yang diajukan oleh Tergugat / Pembanding;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Para Tergugat / Pembanding menanggapi dengan mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 2 Juli 2018, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum dan sudah sesuai dengan fakta dipersidangan. Oleh karenanya Memori Banding dari Para Tergugat / Pembanding tersebut sepatutnya ditolak dan mohon kepada Pengadilan Tinggi memutus dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 4 April 2018 Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, dan mempelajari dengan seksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 4 April 2018 Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit., Berita Acara Pemeriksaan, serta surat – surat lainnya, Memori Banding tertanggal 3 Mei 2018, diajukan oleh Para Tergugat / Pembanding, Kontra Memori Banding tertanggal 2 Juli 2018, diajukan oleh Penggugat / Terbanding, berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan selanjutnya dijadikan pula sebagai dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara yang dimohon banding a quo;

Halaman 16 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 4 April 2018 Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit., **haruslah dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi / Pembanding tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi / Pembanding tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 4 April 2018 Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sit., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi / Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur, pada hari **KAMIS** tanggal **11 OKTOBER 2018**, oleh Kami **Arifin Edy Suryanto, S.H.**, Hakim Tinggi, sebagai Ketua Majelis dengan **Lief Sofijullah, S.H., M.H.**, dan **H. Hasby Junaidi Tolib, S.H., M.H.**, masing – masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **Choiria Chomsa PP, S.E., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS,

Halaman 17 dari 18 Perkara Nomor 558/PDT/2018/PT SBY



Lief Sofijullah, S.H., M.H. _

Arifin Edy Suryanto, S.H.

H. Hasby Junaidi Tolib, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Choiria Chomsa PP, S.E., M.H.

Biaya perkara banding :

1. Materai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Pemberkasan	Rp	139.000,00
Jumlah	Rp	150.000,00