



**PUTUSAN**

**Nomor 882/PDT/2020/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PONATI**, beralamat di Dukuh Kuwukan, RT/RW. 003/006 Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siska Wulandari, S.H, dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum di Kastara & Partners yang beralamat di Tenggulunan Mega Asri, Jl. Ijen A/42, Candi, Sidoarjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai selanjutnya disebut sebagai.....**Pembanding semula Tergugat I**;

**LAWAN**

**H. JUNAEDI, SE**, beralamat di Banjar Sugihan 2.10-B. RT.03/RW.04. Kel/Desa Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes Kota Kota Surabaya, selanjutnya dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MUCHENNI, S.H, M.H., dkk Para Advokat pada Kantor Hukum "BINTANG TIMUR-AMATUS SUDIN, SH, MH & PARTNERS", yang beralamat di Jalan Arif Rahman Hakim Nomor 169-171 Lt.3 (Gedung Super Indo) Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Terbanding semula Penggugat** ;

**DAN**

**1. PT. GRAND MUTIARA GROUP**, Dahulu beralamat di Jalan Granit Nila 2.4 Nomor 2 Driyorejo, Gresik **dan sekarang beralamat di** Wonorejo Indah Timur 7/KAV. 113-A, RT/RW.004/008, Kelurahan Wonorejo Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat II**;



2. **BAMBANG SUDARMANTO, SH, M.HUM.** Notaris Kota Surabaya, beralamat di Jalan Citra Raya Nomor 18 Lakarsantri Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Tergugat III**;
3. **PEMERINTAHAN KELURAHAN LONTAR Kota Surabaya**, beralamat di Jalan Raya Lontar Nomor 5. Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Tergugat IV**;
4. **RUTMULYANI**, beralamat di Kuwukan Lapangan Gang I-A, Kav Nomor 11, Kelurahan Lontar, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Tergugat V**;
5. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya I**, beralamat di Jalan Taman Puspa Raya Nomor 10 Komplek Citra Raya, Sambikereb Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V** semula **Tergugat VI**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 882/PDT/2020/PT SBY., tanggal 30 Desember 2020, tentang penunjukan majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding
2. Berkas perkara dan Putusan Resmi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 196/Pdt.G/2020/PN Sby., tanggal 3 November 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 12 Desember 2019 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Desember 2019 dengan Register Nomor 1252/Pdt.G/2019/PN Sby, mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Tergugat-II dengan Tergugat-I telah membuat serta menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama dibawah tangan tanggal 30 Juni 2015 (yang selanjutnya disebut Perjanjian), yang dalam Perjanjian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut Tergugat-II sebagai PIHAK II diwakili oleh SUPARLAN dan Tergugat-I sebagai PIHAK I dan sebelumnya PIHAK I telah sepakat dengan ahli waris lainnya yang bernama Jemadi, sebagai anak, Asnuri, sebagai anak, Choirul Anwar, sebagai anak, Siti dan Yateni.

2. Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat-I sebagai PIHAK I, sebagai pemilik tanah seluas  $\pm$  2803 meter persegi (luas sesuai dengan perjanjian), yang terletak di Dusun Kuwukan Lapangan Gang I-A Kelurahan Lontar Surabaya, sebagaimana Petok Nomor 8368-A, Persil 62, Klas D-II yang tercatat atas nama Tergugat-I dan melakukan ikatan jual beli dengan Tergugat-II sebagai PIHAK II sebagai pembangun perumahan / developer, yang diwakili oleh SUPARLAN /Tergugat-II, dengan sepakat harga Rp. 5.449.500.000 (lima milyar empat ratus empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).
3. Bahwa untuk menindaklanjuti perjanjian yang pernah ada antara Tergugat-I dengan Tergugat-II, berkaitan dengan pembayaran harga atas jual beli obyek perjanjian, maka antara Tergugat-I bersama ahli waris lainnya dengan Tergugat-II yang diwakili oleh ANAK AGUNG MADE OKTA, telah membuat dan menandatangani surat Perjanjian Pembayaran atas Jual Beli Tanah secara dibawah tangan, sebagaimana surat perjanjian tanggal 26 Nopember 2016 yang dalam surat perjanjian itu para pihak telah sepakat mengenai harga tanah berikut segala yang ada diatasnya telah disetujui dan ditetapkan sebesar Rp.5.450.000.000 (lima milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap sebagaimana diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 2 surat perjanjian pembayaran tanggal 26 Nopember 2016.
4. Bahwa luas obyek dalam perjanjian antara Tergugat-I dengan Tergugat-II tersebut diatas, dalam SPPT tahun 2016 atas nama Wajib Pajak Tergugat-I adalah 2.490 meter persegi (selanjutnya dapat disebut obyek perjanjian) sama dengan luas pada Surat Perikatan Jual Beli Nomor 46, tanggal 09-07-2015 dan sama pula dengan luas pada Daftar Mutasi Sementara Obyek Dan Wajib Pajak yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV

Halaman 3 Putusan Nomor 882/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

pada tanggal 20-08-2015 atas nama Tergugat-I / Ponati dan luas tersebut yang dipakai oleh Penggugat dalam uraian selanjutnya.

5. Bahwa dari luas obyek perjanjian tersebut oleh Tergugat II dipecah-pecah menjadi tanah kavling siap bangun sejumlah 31 bidang tanah kavling, sebagaimana dalam Site Plan Perumahan Grand Mutiara Lontar yang digambar dan dikeluarkan Tergugat-II dan salah satu kavling dipesan oleh Penggugat kepada Tergugat-II, sebagaimana Surat Pemesanan Rumah : spr.No.49/GML.KAV.08/2016, tanggal 14/01/2017, dan Penggugat telah membeli dan membayar lunas harganya yang terletak di Blok/Kavling Nomor 8, seluas  $\pm$  76 meter persegi seharga Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
6. Bahwa luas bidang tanah kavling yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut merupakan bagian dari sebidang tanah Petok Nomor 8368-A, Persil 62, Klas D-II sesuai dengan kavlingan di Grand Mutiara Lontar Blok/Kav No.8, seluas 76 meter persegi, yang merupakan sebagian dari luas  $\pm$  2.490 meter persegi yang tercatat atas nama Ponati/Tergugat-I. Hal tersebut berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV Nomor 593.21/84/436.11.31.4/2013, tertanggal 26 April 2013 yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang telah terbit Petok dengan Nomor Register 14221, Persil 62, Klas D-II, seluas  $\pm$  76 meter persegi, sesuai dengan Kavlingan di Grand Mutiara Lontar Blok/Kav No.8 yang tercatat atas namanya Tergugat-II, sebagaimana diuraikan dalam surat Pembatalan Akta Nomor 36, tanggal 12-12-2017 sebagaimana diuraikan pada paragraf terakhir halaman 1 (satu) dan pada paragraf pertama halaman 2 (dua), Akta Pembatalan Nomor 36 yang dibuat oleh Tergugat-III.
7. Bahwa dalam Surat Perjanjian bawah tangan antara Tergugat-I dengan Tergugat-II, yang telah di Register di kantor Tergugat-III, Nomor 136/W/NBS/VII/2015, tanggal 09-07-2015, dalam PASAL IV tentang PERSELISIHAN ;

Halaman 4 Putusan Nomor 882/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bila terjadi perselisihan atas kesepakatan ini kiranya kedua belah pihak untuk duduk bersama diselesaikan dengan cara kekeluargaan.
2. Bila secara kekeluargaan tidak ada jalan keluar kedua belah pihak berhak melepaskan kepada pihak yang berwajib.

Hal yang sama diatur dalam Perjanjian Pembayaran atas Jual Beli Tanah dibawah tangan antara Tergugat-I dengan Tergugat-II, tanggal 26 Nopember 2016, pada Pasal 2 tentang PERSELISIHAN:

1. Bila terjadi perselisihan atas kesepakatan ini kiranya kedua belah pihak untuk duduk bersama diselesaikan dengan cara kekeluargaan.
2. Bila secara kekeluargaan tidak ada jalan keluar kedua belah pihak berhak melepaskan masalah ini kepada pihak yang berwajib.
8. Bahwa dari ketentuan dua pasal dalam kedua perjanjian tersebut diatas maka nampaklah jelas bahwa upaya penyelesaian secara kekeluargaan oleh Tergugat-I kepada Tergugat-II atas perselisihan yang timbul tidak pernah dilakukan melainkan Tergugat-I melalui Tergugat-III langsung menerbitkan Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017, yang akibatnya menimbulkan kerugian materil maupun immateril bagi Penggugat.
9. Bahwa dari sejumlah 31 bidang tanah kavling dalam obyek perjanjian tersebut ada yang telah dijual oleh Tergugat-II kepada konsumen / pembeli dan kepada setiap konsumen yang membeli bidang tanah kavling tersebut antara Tergugat-I dengan Tergugat-II dibuat surat Perikatan Jual Beli yang di ikuti dengan Surat Kuasa dari Tergugat-I kepada Tergugat-II masing-masing secara tersendiri untuk setiap pembeli yang untuk bidang tanah kavling Nomor 8 yang telah dibeli dengan harga lunas oleh Penggugat telah terdapat surat Perikatan Jual Beli antara Tergugat-I dengan Tergugat-II, sebagaimana Akta Ikatan Jual Beli Nomor 26 yang di ikuti dengan Akta Surat Kuasa Nomor 27 antara Tergugat-I / sebagai Pemberi Kuasa dengan Tergugat-II sebagai Penerima Kuasa, keduanya tertanggal 09-07-2015 yang dibuat oleh Tergugat-III.

Halaman 5 Putusan Nomor 882/PDT/2020/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat menjadi mengetahui adanya surat Perikatan Jual Beli antara Tergugat-I dengan Tergugat-II, sebagaimana Akta Ikatan Jua Beli Nomor 26 yang di ikuti dengan Akta Surat Kuasa Nomor 27 antara Tergugat-I / sebagai Pemberi Kuasa dengan Tergugat-II sebagai Penerima Kuasa, tertanggal sama, 09-07-2015 yang dibuat oleh Tergugat-III, untuk bidang tanah Kavling Nomor 8 yang telah dibeli oleh Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam Akta Pembatalan Nomor 36 tanggal 12-12-2017, pada paragraf 5 (lima) halaman 2, yang dibuat oleh Tergugat-III.
11. Bahwa format maupun isi Akta Perikatan Jual Beli maupun Akta Surat Kuasa antara Tergugat-I dengan Tergugat-II, hampir sama isinya, hanya yang membedakannya adalah harga bidang tanah kavling sesuai dengan luasnya dan perbedaan Petok dengan Nomor Register, yang untuk tanah Kavling No.8 yang telah dibeli oleh Penggugat adalah Petok dengan Nomor Register 14221, Persil 62, Klas D-II, seluas  $\pm 76$  meter persegi, sesuai dengan Kavlingan di Grand Mutiara Lontar Blok/Kav No.8 yang tercatat atas namanya Tergugat-II dan akta-akta tersebut dibuat oleh Tergugat-III.
12. Bahwa adapun maksud uraian Penggugat yang menulis "format maupun isi Akta Perjanjian Jual Beli maupun Akta Surat Kuasa yang pernah ada antara Tergugat-I dengan Tergugat-II hampir sama isinya" misalnya : Ketentuan yang ada pada surat Perikatan Jual Beli Nomor 46, tanggal 09-07-2015 antara Tergugat-I dengan Tergugat-II dengan Ketentuan yang ada pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 52 tanggal 09-07-2015 antara Tergugat-I dengan Tergugat-II, yang dibuat oleh Tergugat-III, demikian juga format surat kuasanya dari Tergugat-I kepada Tergugat-II yang dibuat oleh Tergugat-III, adalah sama (sebagai pihak pertama adalah Tergugat-I dan sebagai pihak kedua adalah Tergugat-II), dengan uraian antara lain sebagai berikut :
- Pada Pasal 1 mengatur tentang harga obyek jual beli, dengan uraian :  
"Harga tanah berikut segala yang ada diatasnya telah disetujui dan

Halaman 6 Putusan Nomor 882/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

ditetapkan sebesar Rp 500,000.000,- (limaratus juta rupiah) dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama bersamaan dengan penyerahan bukti-bukti kepemilikan dan **akad** ini sebagai bukti pembayaran yang sah.

- Pada Pasal 3 paragraf 1 (satu) : Dalam hal kewajiban pihak kedua kepada pihak pertama telah lunas, maka tanah berikut yang ada di atasnya tersebut menjadi hak serta miliknya pihak kedua.
- Pada Pasal 6 : Terhitung mulai saat ditanda tangannya akta ini pihak pertama tidak berhak lagi menjalankan segala tindakan hukum mengenai tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut, kecuali mendapat kuasa dari pihak kedua.
- Pasal 7 : Pihak pertama dengan surat terpisah dari akta ini, nomornya nomor berikut dari akta ini memberi kuasa kepada pihak kedua dengan hak substitusi untuk mengurus dan menyelesaikan izin-izin dan / atau surat-surat apapun lainnya mengenai tanah, berikut segala sesuatu yang melakukan segala pemilikan dan pengurusan di atasnya tersebut, kuasa mana tidak dapat dicabut kembali dan juga tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Undang-undang.

13. Bahwa dengan memperhatikan serta menghubungkan Pasal 1, Pasal 3, Pasal 6 serta Pasal 7 pada uraian tersebut diatas maka hal yang sama diatur dalam Surat Perikatan Jual Beli antara Tergugat-I dengan Tergugat-II termasuk dalam surat kuasa dari Tergugat-I kepada Tergugat-II terhadap bidang tanah kavling No. 8 yang telah lunas dibeli oleh Penggugat dari Tergugat-II, yang telah dibeli oleh Penggugat adalah Petok dengan Nomor Register 14221, Persil 62, Klas D-II, seluas  $\pm 76$  meter persegi, sesuai dengan Kavlingan di Grand Mutiara Lontar Blok/Kav No.8 yang tercatat atas namanya Tergugat-II dan akta-akta tersebut dibuat oleh Tergugat-III.

14. Bahwa dengan mencermati serta memahami dengan benar secara saksama uraian Pasal 1, Pasal 3, Pasal 6 serta Pasal 7 pada uraian tersebut diatas dan Pasal-pasal yang sama tercantum dalam Akta Ikatan

Halaman 7 Putusan Nomor 882/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)



Jual Beli Nomor 26 yang di ikuti dengan Akta Surat Kuasa Nomor 27 antara Tergugat-I / sebagai Pemberi Kuasa dengan Tergugat-II sebagai Penerima Kuasa, tertanggal sama, 09-07-2015 yang dibuat oleh Tergugat-III, untuk bidang tanah Kavling Nomor 8 yang telah dibeli oleh Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam Akta Pembatalan Nomor 36 tanggal 12-12-2017, pada paragraf 5 (lima) halaman 2, yang dibuat oleh Tergugat-III, maka sebenarnya dengan adanya surat Perikatan Jual Beli maupun surat kuasa antara Tergugat-I kepada Tergugat-II, yang selanjutnya obyek perjanjian jual beli maupun obyek dalam surat kuasa antara Tergugat-I dengan Tergugat-II tersebut telah dibeli dengan harga lunas oleh Penggugat dari Tergugat-II, maka tidak beralasan apabila Tergugat-III menerbitkan Akta Pembatalan No.36 tanggal 12-12-2017, yang merugikan secara materil bagi Penggugat karena Penggugat sudah membayar lunas harga jual beli untuk Kavling No. 8 milik Penggugat namun Tergugat-II tidak menyelesaikan pembangunan rumah yang telah dipesan Penggugat dan selanjutnya Tergugat-I bekerjasama dengan Tergugat-III menerbitkan Akta Pembatalan No.36 tanggal 12-12-2017, yang merugikan secara materil bagi Penggugat.

15. Bahwa dengan adanya Akta Pembatalan No.36 tanggal 12-12-2017 yang diterbitkan oleh Tergugat-III yang selanjutnya dengan dasar Akta Pembatalan Tersebut maka Tergugat-IV membatalkan :

- a. Surat Keterangan Nomor : 593.21/285/436.10.154/2015, tanggal 20-08-2015, Register tanah Nomor 14221, yang telah dibeli oleh Tergugat-II, Nomor Register 14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8), dicoret dengan ada tulisan tangan Tergugat-IV, "Batal No.36, tgl 17-12-2017, Kembali ke 8368-A" (Register tersebut atas nama PONATI / Tergugat-I), maksudnya Jual beli yang pernah ada antara Tergugat-I dengan Tergugat-II atas tanah Kavling Nomor 8 yang telah dibeli oleh Penggugat dibatalkan dengan Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017 yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat-I melalui





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-III, yang sebelumnya dalam Surat Keterangan Nomor : 593.21/285/436.10.154/2015, tanggal 20-08-2015, pada poin 6 Surat Keterangan tersebut ada tertulis : poin 6 : Pada tanggal 09-07-2015, Jual ke Register tanah Nomor 14221, Persil 62, Klas D-II, Luas  $\pm$  76 M2, atas nama SUPARLAN/Tergugat-II, yang dalam hal ini oleh Tergugat-II telah dijual kepada Penggugat dan harganya sudah dibayar lunas.

- b. Surat Kutipan Sementara Register Leter C Tahun 2015, Kutipan Sementara Register Leter C ini diberikan kepada :

Nama : SUPARLAN/Tergugat-II

No. Register : 14221

Kelurahan : Lontar

Yang pada kolom Luas menurut buku pendaftaran huruf B, Luas Kavling yang telah dibeli Penggugat kepada Tergugat-II, ditulis  $\pm$  76 M2, angka luas tersebut di Coret oleh Tergugat-IV dan ditulis Batal No.36, tgl 17-12-2017 kembali ke 8368-A (Nomor Register luas keseluruhan dalam obyek perjanjian atas nama PONATI/Tergugat-I) pada buku tanah yang ada pada Kantor Tergugat-IV

- c. Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak Kelurahan Lontar / Kantor Tergugat-IV, tanggal 20-08-2015, yang pada kolom 8 pada Nomor Kohir SPPT tertulis Nomor Register 14221 dicoret oleh Tergugat-IV dan pada kolom 9 tentang Nama dan Alamat Wajib Pajak ditambahkan tulisan tangan Tergugat-IV : "Batal No.36, tgl 17-12-2017, kembali 8368-A (Register tersebut atas nama PONATI / Tergugat-I) pada Kantor Tergugat-IV.

- d. Dan selanjutnya Tergugat-IV menerbitkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, pada poin 2, sub angka 7, ada tertulis "Tanggal 12-12-2017, dari Register tanah Nomor : .....14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling

Halaman 9 Putusan Nomor 882/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Nomor 8) ..... Kembali ke nama Ponati, Cs Register Nomor 8368-A, Persil 62, Klas D-II, Luas 1.230 M2, luas obyek dalam perjanjian tersebut menjadi berkurang karena telah ada tanah kavling yang sudah dialihkan dan tidak **dibatalkan oleh Tergugat-I melalui Tergugat-III** (pembatalan terlampir) dan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Tergugat-IV ini dipergunakan **sebagai kelengkapan pengajuan Sertifikat oleh Tergugat-I kepada Tergugat-VI.**

Tindakan Tergugat-IV yang membatalkan surat-surat tersebut diatas pada poin a, poin b, poin c demikian juga tindakan menerbitkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, adalah tanpa alasan yang sah tanpa prosedur yang sah karena dilakukan sepihak dan merugikan Penggugat, sehingga bersifat melanggar hukum.

16. Bahwa perbuatan Tergugat-I melalui Tergugat-III yang membatalkan Akta Nomor : 26 dan Nomor 27 secara sepihak tanpa persetujuan Tergugat-II maupun tanpa persetujuan Penggugat, sehingga Tergugat-III menerbitkan Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017 dan selanjutnya dengan adanya Akta Pembatalan yang diterbitkan Tergugat-III maka Tergugat-IV membatalkan beberapa surat yang pernah dikeluarkannya berkaitan dengan adanya alas hak Tergugat-II atas tanah Register Nomor : 14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8) dan Tergugat-IV menerbitkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, yang pada poin 2, sub angka 7, ada tertulis "Tanggal 12-12-2017, dari Register tanah Nomor : .....yang salah satunya adalah Nomor 14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8), Kembali ke nama Ponati, Cs Register Nomor 8368-A, Persil 62, Klas D-II, Luas 1.230 M2, sebagai perbuatan yang tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karena itu perbuatan para Tergugat tersebut sebagai perbuatan melanggar hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menimbulkan kerugian materil maupun kerugian immateril bagi Penggugat dan wajib mengganti segala kerugian Penggugat yang ditimbulkan oleh perbuatan para Tergugat tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku.

17. Bahwa terbitnya Akta Pembatalan Nomor 36 tanggal 17-12-2017 oleh Tergugat-III merupakan tindakan yang dilakukan secara sepihak dan main hakim sendiri, yang seharusnya melibatkan pihak-pihak yang terkait termasuk Penggugat karena suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat para pihak atau pembatalan harus dimintakan kepada hakim dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan yang berwenang.

18. Bahwa oleh karena adanya perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan Tergugat-I sampai dengan Tergugat-IV maka perbuatan tersebut tidak berdasarkan hukum sehingga tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Pembatalan Nomor 36 tanggal 17-12-2017 dan demi hukum Tergugat-III wajib membatalkan dengan mencabut Akta Pembatalan Nomor 36 tanggal 17-12-2017 dan Tergugat-IV mengembalikan keadaan seperti semula dan menghilangkan pencoretan pada buku tanah Tergugat-IV seperti keadaan semula ketika obyek dalam perjanjian telah dibeli oleh Tergugat-II dari Tergugat-I sehingga sah secara hukum peralihan obyek yang berupa Surat Keterangan Nomor : 593.21/285/436.10.154/2015, tanggal 20-08-2015, pada poin 6 Surat Keterangan tersebut ada tertulis : poin 6 : Pada tanggal 09-07-2015, Jual ke Register tanah Nomor 14221, Persil 62, Klas D-II, Luas  $\pm$  76 M2, atas nama SUPARLAN/Tergugat-II, yang dalam hal ini oleh Tergugat-II telah dijual kepada Penggugat dan harganya sudah dibayar lunas dari Penggugat kepada Tergugat-II.

Dan Tergugat-IV wajib mencabut untuk membatalkan sendiri dengan surat keterangan yang sama surat yang telah diterbitkannya yaitu Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, yang pada poin 2, sub



angka 7, ada tertulis "Tanggal 12-12-2017, dari Register tanah Nomor : ..... yang salah satunya adalah 14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8), kembali ke nama Ponati, CS, register Nomor 8368-A, dan mencatat kembali seperti semula, sama seperti sebelum surat Keterangan tersebut ada, sehingga menjadi tercatat pada buku tanah Tergugat-IV untuk obyek dalam Register Nomor 14221 kembali seperti semula seperti sebelum adanya surat keterangan tersebut sehingga peralihan hak terakhir pada buku Tergugat-IV terhadap Register tanah Nomor 14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8) adalah hanya kepada Tergugat-II.

19. Bahwa oleh karena para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar:

- a. Menghukum Tergugat-III untuk mencabut, membatalkan sendiri Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017 dengan surat pembatalan yang sama, sehingga menjadi berlaku lagi sebagaimana mestinya Akta Nomor 26 dan Akta Nomor 27, tanggal 09-07-2015 yang dikeluarkan Tergugat-III.
- b. Menghukum Tergugat-I sampai dengan Tergugat-IV untuk mengganti kerugian sejumlah pengeluaran yang dilakukan Penggugat akibat pembangunan yang tidak selesai yang dilakukan Tergugat-II, yang selanjutnya dibangun hingga layak huni oleh Penggugat yang diprediksi **senilai Rp.350.000.000** (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Register tanah Nomor 14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8) yang dibayar secara kontan dan sekaligus lunas satu hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Menghukum Tergugat-III untuk menerbitkan Akta Pencabutan, Pembatalan terhadap Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017.
- d. Menyatakan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, tindakan Tergugat-IV yang melakukan pencoretan, perubahan pencatatan yang ada dalam a). Surat Keterangan Nomor : 593.21/285/436.10.154/2015, tanggal 20-08-2015, Register tanah Nomor 14221, b). Surat Kutipan Sementara Register Leter C Tahun 2015, Kutipan Sementara Register Leter C ini diberikan kepada : Nama : SUPARLAN/Tergugat-II, No. Register : 14221, c). Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak Kelurahan Lontar / Kantor Tergugat-IV, tanggal 20-08-2015, yang pada kolom 8 pada Nomor Kohir SPPT tertulis Nomor Register 14221 dicoret oleh Tergugat-IV dan pada kolom 9 tentang Nama dan Alamat Wajib Pajak ditambahkan tulisan tangan Tergugat-IV : "Batal No.36, tgl 17-12-2017, kembali 8368-A (Register tersebut atas nama PONATI / Tergugat-I) pada Kantor Tergugat-IV. Dan menyatakan tidak berlaku lagi Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, yang pada poin 2, sub angka 7, ada tertulis "Tanggal 12-12-2017, dari Register tanah Nomor : .....14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8), sehingga kembali seperti pencatatan semula menjadi tetap tercatat atas nama Tergugat-II dan menyatakan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tulisan Tergugat-IV, Kembali ke nama Ponati, Cs Register Nomor 8368-A, Persil 62, Klas D-II, Luas 1.230 M2, sehingga kembali seperti catatan semula yaitu peralihan terakhir atas tanah Register Nomor 14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8) yaitu menjadi tertulis atas nama Tergugat-II yang selanjutnya atas obyek tersebut oleh Tergugat-II

Halaman 13 Putusan Nomor 882/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dijual kepada Penggugat yang harganya telah dibayar lunas oleh Penggugat.

20. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah mengirim surat berupa :

- a. Surat Somasi Kesatu dan Kedua kepada Tergugat-I tanggal 14 Oktober 2019, tanggal 14 Nopember 2019, namun tidak ada tanggapan yang baik.
- b. Surat Somasi kepada Tergugat-II, tanggal 14 Oktober 2019, tetapi tidak ada tanggapan sama sekali.
- c. Surat Somasi kepada Tergugat-III, tanggal 17 Oktober 2019, namun tidak ditanggapi.
- d. Surat Permohonan Penangguhan Proses Administrasi Tanah kavling Nomor 8, Petok Nomor 8368-A, Persil 62, atas nama Ponati/Tergugat-I, kepada Tergugat-IV tanggal 17 Oktober 2019, namun tidak ditanggapi.
- e. Surat Permohonan Penangguhan Proses Administrasi Tanah kavling Nomor 8, Petok Nomor 8368-A, Persil 62, atas nama Ponati/Tergugat-I, kepada Tergugat-VI, tanggal 17 Oktober 2019, namun tidak ditanggapi.

21. Bahwa pada tanggal 2 Pebruari 2020 saat Penggugat membuat pagar dibagian depan tanah kavling yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat-II yang bangunan rumahnya belum selesai dibangun oleh Tergugat-II, tiba-tiba didatangi Tergugat-V dan melarang Penggugat untuk membangun pagar seng tersebut karena obyek tersebut telah dijual oleh Tergugat-I kepada Tergugat-V tahun 2019, namun Penggugat tetap meneruskan membangun pagar tersebut hingga selesai dan Penggugat menempati sampai sekarang.

22. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat-I yang menjual lagi untuk kedua kalinya Tanah kavling Nomor 8, Petok Nomor 8368-A, Persil 62, yang sudah tercatat atas nama Tergugat-II yang kemudian dijual lagi oleh Tergugat-I kepada Tergugat V, yang menurut Tergugat-V harganya sudah

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar lunas tahun 2019 kepada Tergugat-I, padahal Tergugat-II sudah memberitahukan kepada Tergugat-I bahwa Kavling Nomor 8 tersebut sudah dibeli dengan harga lunas oleh Penggugat, perbuatan Tergugat-I tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, demikian juga perbuatan Tergugat-V yang dengan itikat buruk membeli obyek tersebut dari Tergugat-I tanpa menanyakan terlebih dahulu kepada Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum.

23. Bahwa Penggugat pernah mendapat informasi dari Tergugat-III, akan dilakukan pengurusan sertifikat hak milik dengan program prona untuk tanah-tanah kavling yang asal-usulnya berasal dari tanah milik Tergugat-I, termasuk tanah kavling Nomor 8 yang sudah dibeli oleh Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat-VI untuk menghentikan pengurusan peningkatan hak, pengurusan Sertifikat Hak Milik hingga penerbitan Srtifikat hak Milik atas nama pemohon orang lain terhadap tanah kavling Nomor 8 milik Penggugat tersebut, kecuali yang diajukan oleh Penggugat

24. Bahwa dari surat yang dikeluarkan oleh Tergugat-III atas perintah Tergugat-I yaitu Akta Pembatalan Nomor 36, tgl 17-12-2017 dan Tergugat-IV membatalkan sendiri : a. Surat Keterangan Nomor : 593.21/285/436.10.154/2015, tanggal 20-08-2015, Register tanah Nomor 14221, yang telah dibeli oleh Tergugat-II dari Tergugat-I (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8), b. Surat Kutipan Sementara Register Leter C Tahun 2015, Kutipan Sementara Register Leter C ini diberikan kepada : Nama : SUPARLAN/Tergugat-II, No. Register : 14221, c. Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak Kelurahan Lontar / Kantor Tergugat-IV, tanggal 20-08-2015, yang pada kolom 8 pada Nomor Kohir SPPT tertulis Nomor Register 14221 dicoret oleh Tergugat-IV dan pada kolom 9 tentang Nama dan Alamat Wajib Pajak ditambahkan tulisan tangan Tergugat-IV : "Batal No.36, tgl 17-12-2017, kembali 8368-A (Register tersebut atas nama PONATI / Tergugat-I) pada Kantor Tergugat-IV.

Halaman 15 Putusan Nomor 882/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dan selanjutnya Tergugat-IV menerbitkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, yang pada poin 2, sub angka 7, ada tertulis "Tanggal 12-12-2017, dari Register tanah Nomor : .....14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8), Kembali ke nama Ponati, Cs Register Nomor 8368-A, Persil 62, Klas D-II, Luas 1.230 M2, harus mencoret tulisan " Kembali ke nama Ponati, CS, Register Nomor 8368-A" sehingga kembali seperti catatan semula yaitu peralihan terakhir atas Register Nomor 14221 (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8) yaitu menjadi tertulis atas nama Tergugat-II yang selanjutnya atas obyek tersebut oleh Tergugat-II telah dijual kepada Penggugat yang harganya telah dibayar lunas oleh Penggugat, yang akibat selanjutnya atas surat yang diterbitkan oleh Tergugat-III atas perintah Tergugat-I yang selanjutnya berdasarkan surat tersebut Tergugat-IV membatalkan surat-surat yang telah diterbitkannya atas kewenangannya serta menerbitkan surat baru berkaitan dengan peralihan hak atas obyek dalam perjanjian yang, berupa Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, sebagai akibat adanya Akta Pembatalan Nomor 36, tgl 17-12-2017, yang dikeluarkan oleh Tergugat-III, menimbulkan kerugian materil maupun kerugian immateril bagi Penggugat berupa :

- a. **Kerugian materil** berupa senilai uang untuk pembangunan rumah yang belum diselesaikan oleh Tergugat-II, yang dilanjutkan sendiri pembangunannya hingga selesai oleh Penggugat sejumlah **Rp.350.000.000** (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang apabila Tergugat-III tidak menerbitkan Akta Pembatalan Nomor 36, tgl 17-12-2017 atas perintah Tergugat-I, maka Tergugat-IV tidak membatalkan surat-surat yang dibataalkannya dan tidak menerbitkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, yang wajib



dibayar secara tunai dan kontan sekaligus oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV) sehari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

- b. **Kerugian immateril** yang dialami Penggugat berupa hilangnya hak Penggugat untuk menikmati dalam menempati rumah baru yang seharusnya sudah ditempati Penggugat yang seharusnya dimulai sejak pada bulan Juni 2018, namun hingga pada saat ini Penggugat tidak dapat menempati rumah baru tersebut akibat adanya Akta Pembatalan Nomor 36, tgl 17-12-2017 yang dibuat Tergugat-III atas perintah Tergugat-I sehingga Tergugat-II tidak menyelesaikan pembangunan rumah yang telah dipesan Penggugat akibat adanya Akta Pembatalan yang dikeluarkan Tergugat-III, yang apabila diperhitungkan dengan sejumlah uang maka patut dan pantas menurut hukum bila dinilai dengan uang sejumlah Rp. **3.00.000.000 (tiga ratus juta rupiah)**, yang wajib dibayar secara tunai, kontan serta sekaligus oleh para Tergugat kepada Penggugat sehari setelah putusan dalam perkara berkekuatan hukum tetap.

- c. **Penghasilan yang seharusnya didapat Penggugat dari bunga bank** terhadap modal Penggugat yang dikeluarkan untuk membeli rumah dari modal sejumlah harga pembelian rumah sebesar Rp.550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan bunga 13 % (tiga belas per seratus) pertahun selama satu tahun delapan bulan, terhitung sejak bulan Juni 2018 sampai dengan bulan Pebruari 2020 dengan total bunga sejumlah Rp.108.000.000 (seratus delapan juta rupiah)

Dengan **total kerugian materil maupun kerugian immateril dan bunga bank terhadap modal Penggugat**, yang dialami Penggugat yang wajib dibayar secara sekaligus, kontan dan tunai oleh para Tergugat sebesar **Rp.758.000.000** (tujuh ratus lima puluh delapan juta rupiah), yang wajib dibayar oleh para Tergugat sehari setelah putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.



25. Bahwa agar Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV tidak lalai dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini berupa melaksanakan pembayaran ganti rugi materil maupun immateril kepada Penggugat secara **tanggung renteng sebesar Rp. 758.000.000** (tujuh ratus lima puluh delapan juta rupiah), maupun amar putusan yang lainnya sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat, yang wajib dibayar oleh para Tergugat sehari setelah putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak satu hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap yang dihitung hingga pada hari pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini secara benar dan tuntas sebagaimana mestinya.

26. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dikemudian hari ketika putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini agar menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan terhadap :

- a. Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya milik Tergugat-I yang ditempatinya saat ini yang terletak di Dukuh Kuwukan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 006, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikereb Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Rumah milik Sanali

Selatan : Jalan kampung Dukuh Kuwukan

Timur : Tanah pekarangan Maimunah

Barat : Jalan lorong kampung



- b. Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang merupakan milik Tergugat-II yang terletak di Jalan Wonorejo Indah Timur Gang 7/ Kav.113-A. RT.04/RW.08. Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Rumah milik Tomo

Selatan : Rumah milik Yusni

Timur : Jalan kampung

Barat : Tanah pekarangan

- c. Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang merupakan kantor Tergugat-III yang terletak di Jalan Citra Raya Nomor 18 Lakarsantri Surabaya dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah pekarangan

Selatan : Rumah kos milik Hendrik

Timur : Jalan Raya Citra Raya

Barat : Jalan setapak kampung

Yang selanjutnya Penggugat akan mengajukan permohonan sita secara tersendiri.

27. Bahwa agar kelak dikemudian hari putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa hambatan berupa apapun, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar menghukum para Tergugat maupun pihak ketiga lainnya untuk taat dan patuh dalam melaksanakan seluruh isi amar putusan dalam perkara ini serta menghukum Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III untuk mengosongkan obyek sita jaminan tersebut dari orang siapapun maupun dari barang apapun secara sukarela dengan tanpa syarat apapun dengan biaya sendiri bila diperlukan dengan bantuan aparat negara, agar selanjutnya dijual umum kemudian hasilnya diberikan kepada Penggugat sesuai dengan total kerugian materil maupun kerugian immateril yang dialami Penggugat.



28. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat beralasan menurut hukum sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini, agar putusan dalam perkara ini serta merta, dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali serta upaya hukum perlawanan maupun upaya hukum lainnya

Bahwa dari uraian-uraian yang berupa adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut diatas yang telah menimbulkan akibat hukum berupa adanya kerugian materil maupun kerugian immateril bagi Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum semua alat bukti yang diajukan Penggugat.
3. Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian bawah tangan Nomor 136/W/NBS/VII/2015, tanggal 09-07-2015, antara Tergugat-I dengan Tergugat-II dan Perjanjian Pembayaran atas Jual Beli Tanah dibawah tangan antara Tergugat-I dengan Tergugat-II, tanggal 26 Nopember 2016.
4. Menyatakan sah secara hukum Akta Ikatan Jual Beli Nomor 26, Akta Surat Kuasa Nomor 27 antara Tergugat-I dengan Tergugat-II keduanya tertanggal 09-07-2015 yang dibuat oleh Tergugat-III.
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat surat Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017.
6. Menghukum Tergugat-III untuk mencabut, membatalkan Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017.
7. Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugt-III, Tergugat-IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materil maupun kerugian immateril bagi Penggugat





8. Menyatakan sah menurut hukum Petok Nomor Register 14221, Persil 62, Klas D-II, seluas  $\pm 76$  meter persegi, sesuai dengan Kavlingan di Grand Mutiara Lontar Blok/Kav No.8 yang tercatat atas nama Tergugat-II,
9. Menyatakan sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
  - a. Surat Keterangan Nomor : 593.21/285/436.10.154/2015, tanggal 20-08-2015, Register tanah Nomor 14221, (Nomor Register tanah yang telah dibeli oleh Penggugat pada Tergugat-II yaitu tanah Kavling Nomor 8), dan mencatatnya kembali seperti semula.
  - b. Surat Kutipan Sementara Register Leter C Tahun 2015, yang diberikan kepada : Nama : SUPARLAN/Tergugat-II, No. Register : 14221, Kelurahan : Lontar, dan mencatatnya kembali seperti semula.
  - c. Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak Kelurahan Lontar / Kantor Tergugat-IV, tanggal 20-08-2015, dan mencatatkannya kembali seperti semula.
10. Menyatakan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Keterangan Tanah Bekas **Milik Adat**, Nomor: 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018, yang diterbitkan oleh Tergugat-IV.
11. Menyatakan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat surat jual beli dan surat-surat lainnya yang dilakukan antara Tergugat-I dengan Tergugat-V untuk peralihan hak kedua kalinya Tanah kavling Nomor 8, Petok Nomor 8368-A, Persil 62, yang sudah tercatat atas nama Tergugat-II, yang kemudian dirubah lagi oleh Tergugat-IV menjadi tercatat atas nama Tergugat-I, yang kemudian dijual lagi oleh Tergugat-I kepada Tergugat V
12. Menghukum :
  - a. **Tergugat-III** untuk mencabut dan membatalkan sendiri Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017 dengan surat pembatalan yang sama, sehingga menjadi berlaku lagi sebagaimana mestinya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Nomor 26 dan Akta Nomor 27, tanggal 09-07-2015 yang dikeluarkan Tergugat-III.

b. Tergugat-III untuk menerbitkan Akta Pembatalan, Akta Pencabutan kembali terhadap Akta Pembatalan Nomor 36, tanggal 12-12-2017.

13. Menyatakan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat perbuatan Tergugat-IV yang melakukan pencoretan, perubahan pencatatan yang ada dalam:

- a. Surat Keterangan Nomor : 593.21/285/436.10.154/2015, tanggal 20-08-2015, Register tanah Nomor 14221.
- b. Surat Kutipan Sementara Register Leter C Tahun 2015, Kutipan Sementara Register Leter C ini diberikan kepada : Nama : SUPARLAN/Tergugat-II, No. Register : 14221,
- c. Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak Kelurahan Lontar / Kantor Tergugat-IV, tanggal 20-08-2015.

14. Menyatakan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat perbuatan Tergugat-IV yang menerbitkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018.

15. Menyatakan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat perbuatan Tergugat-IV yang menulis "Kembali ke nama Ponati, Cs Register Nomor 8368-A, Persil 62, Klas D-II, Luas 1.230 M<sup>2</sup>", sehingga kembali seperti catatan semula yaitu peralihan terakhir atas tanah Register Nomor 14221

16. Menghukum para Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, dan Tergugat-IV untuk mengganti kerugian materil maupun kerugian immateril yang dialami Penggugat berupa :

- a. **Kerugian materil** berupa senilai uang untuk pembangunan rumah yang belum diselesaikan oleh Tergugat-II, yang dilanjutkan sendiri pembangunannya hingga selesai oleh Penggugat sejumlah **Rp.350.000.000** (tiga ratus lima puluh juta rupiah) karena apabila Tergugat-III tidak menerbitkan Akta Pembatalan Nomor 36, tgl 17-

Halaman 22 Putusan Nomor 882/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



12-2017 yang bekerjasama dengan Tergugat-I, maka Tergugat-IV tidak membatalkan surat-surat yang dibatalkannya sebagaimana tersebut diatas dan tidak menerbitkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, Nomor : 593.21./61/436.9.31.4/2018, tanggal 16-03-2018. Dengan total kerugian materil sejumlah **Rp.350.000.000** (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang wajib dibayar secara tunai dan kontan sekaligus oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV sehari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

b. **Kerugian immateril** yang dialami Penggugat berupa hilangnya hak Penggugat untuk menikmati dalam menempati rumah baru yang seharusnya sudah ditempati Penggugat dimulai sejak bulan Juni 2018 namun hingga pada saat ini Penggugat tidak dapat menempati rumah tersebut sebagaimana mestinya, akibat adanya Akta Pembatalan Nomor **36, tanggal 12-12-2017** yang dibuat Tergugat-III yang bekerjasama dengan Tergugat-I sehingga Tergugat-II tidak menyelesaikan pembangunan rumah yang telah dipesan Penggugat akibat adanya Akta Pembatalan yang dikeluarkan Tergugat-III, yang apabila diperhitungkan dengan sejumlah uang maka patut dan pantas menurut hukum bila dinilai dengan uang sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), yang wajib dibayar secara tunai, kontan serta sekaligus oleh para Tergugat kepada Penggugat sehari setelah putusan dalam perkara berkekuatan hukum tetap.

c. **Penghasilan yang seharusnya didapat Penggugat dari bunga bank** terhadap modal Penggugat yang dikeluarkan untuk membeli rumah dari modal sejumlah harga pembelian rumah sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan bunga 13 % (tiga belas per seratus) pertahun selama satu tahun delapan bulan, terhitung sejak bulan Juni 2018 sampai dengan bulan Pebruari 2020 dengan total bunga sejumlah Rp.97.500.000 (sembilan puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah)



Dengan **total kerugian materil maupun kerugian immateril dan bunga bank terhadap modal Penggugat**, yang dialami Penggugat yang wajib dibayar secara sekaligus, kontan dan tunai oleh para Tergugat sebesar **Rp.747.500.000** (tujuh ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang wajib dibayar oleh para Tergugat sehari setelah putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

17. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV agar tidak lalai dalam menjalankan isi seluruh amar putusan dalam perkara ini untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan para Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak satu hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, yang dihitung hingga pada hari dilaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara benar dan tuntas sebagaimana mestinya.

18. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan terhadap :

a. Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya milik Tergugat-I yang ditempatinya saat ini yang terletak di Dukuh Kuwukan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 006, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikereb Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :

|         |                               |
|---------|-------------------------------|
| Utara   | : Rumah milik Sanali          |
| Selatan | : Jalan kampung Dukuh Kuwukan |
| Timur   | : Tanah pekarangan Maimunah   |
| Barat   | : Jalan lorong kampung        |

b. Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang merupakan milik Tergugat-II yang terletak di Jalan Wonorejo Indah Timur Gang 7/ Kav.113-A. RT.04/RW.08. Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya dengan batas-batas sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Rumah milik Tomo  
Selatan : Rumah milik Yusni  
Timur : Jalan kampung  
Barat : Tanah pekarangan

c. Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang merupakan kantor Tergugat-III yang terletak di Jalan Citra Raya Nomor 18 Lakarsantri Surabaya dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah pekarangan  
Selatan : Rumah kos milik Hendrik  
Timur : Jalan Raya Citra Raya  
Barat : Jalan setapak kampung

Yang selanjutnya Penggugat akan mengajukan permohonan sita secara tersendiri.

19. Menghukum para Tergugat maupun pihak ketiga lainnya untuk taat dan patuh dalam melaksanakan seluruh isi amar putusan dalam perkara ini.

29. Menghukum Tergugat-VI untuk menghentikan pengurusan peningkatan hak, pengurusan Sertifikat Hak Milik hingga penerbitan Srtifikat hak Milik atas nama pemohon orang lain terhadap tanah kavling Nomor 8, Petok Nomor 8368-A, Persil 62 milik Penggugat tersebut, kecuali yang diajukan oleh Penggugat.

20. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III untuk mengosongkan diri dari atas obyek sita jaminan tersebut baik dari orang siapapun maupun dari barang apapun secara sukarela dengan tanpa syarat apapun dengan biaya sendiri para Tergugat bila diperlukan dengan bantuan aparat negara, agar selanjutnya dijual umum kemudian hasilnya diberikan kepada Penggugat sesuai dengan jumlah kerugian materil dan kerugian immateril yang dialami Penggugat.

21. Menyatakan putusan dalam perkara ini serta merta, dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali serta upaya hukum perlawanan lainnya.

22. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara

**Subsida:**

Halaman 25 Putusan Nomor 882/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)

Halaman 25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya di berikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. (*Ex aequo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 196/Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 3 November 2020, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## A. DALAM KONPENSI ;

Menyatakan Tergugat II dan Tergugat IV yang telah dipanggil secara patut tidak menghadiri persidangan ;

### I. DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat V, Tergugat III, Tergugat VI seluruhnya ;

### II. DALAM POKOK PERKARA. :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;

1. Menyatakan Sah menurut Hukum Perjanjian Jual Beli dibawah tangan nomor 136/W/NBS/VII/2015 tanggal 09-07-2015 dan Perjanjian Pembayaran jual beli tanggal 26 Nopember 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II;

2. Menyatakan Sah menurut hukum Akta Perikatan jual beli Nomor 26 tanggal 09-07- 2015 dan Akta Surat Kuasa nomor 27 tanggal 09-07-2015;

3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Pembatalan Akta nomor 36 tanggal 12 Desember 2017;

4. Menyatakan tidak sah Jual Beli tanah kavling nomor 8 petok nomor 8368-A Persil 62 antara Tergugat I dengan Tergugat V;

5. Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat

Halaman 26 Putusan Nomor 882/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

sebesar Rp.350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah) sehari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## B. DALAM REKONPENSİ:

Menolak gugatan Penggugat rekonpensi seluruhnya;

## C. DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II konpensi / Penggugat rekonpensi, secara tanggung tentang membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebanyak Rp.3.221.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

## Membaca berturut-turut:

1. Relaas Pemberitahuan isi putusan yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 18 November 2020 kepada Tergugat IV dan pada tanggal 20 November 2020 telah diberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 196/Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 3 November 2020;
2. Akta Permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan bahwa pada tanggal 16 November 2020 Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat, mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 196/Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 3 November 2020;
3. Risalah Pemberitahuan adanya Banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 25 November 2020 kepada Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Tergugat IV, Turut Terbanding IV semula Tergugat V, Turut Terbanding V semula Tergugat VI, dan pada tanggal 27 November 2020 kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori Banding tertanggal 15 Desember 2020 yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I diterima Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 16 Desember 2020, dan pada tanggal 23 Desember

Halaman 27 Putusan Nomor 882/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

2020 telah dikirimkan turunan Memori Banding tersebut ke Pengadilan Negeri Surabaya untuk dikirimkan kepada pihak lawan;

5. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 25 November 2020 kepada Terbanding semula Penggugat, Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Tergugat IV, Turut Terbanding IV semula Tergugat V, Turut Terbanding V semula Tergugat VI, dan pada tanggal 27 November 2020 kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III dan pada tanggal 30 November 2020 kepada Pembanding semula Tergugat I telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung setelah menerima pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara sesuai persyaratan yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I mengajukan Memori Banding tertanggal 15 Desember 2020 yang pada pokoknya keberatan dengan pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama yang bertentangan dengan amar putusan dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (Vormverzuim), maka Putusan No:196/Pdt.G/2020/Pn.Sby harus dinyatakan batal demi hukum, dan selanjutnya memohon

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan banding Pembanding/Tergugat I.
2. Menerima Memori Banding Pembanding/Tergugat I.
3. Membatalkan Putusan 196/Pdt.G/2020/Pn.Sby seluruhnya, sepanjang yang tidak bertentangan dengan petitum Pembanding/Tergugat I.

Halaman 28 Putusan Nomor 882/PDT/2020/PT SBY



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Permohonan Banding Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pembanding/Tergugat I tidak terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Pembatalan Akta No:36 tertanggal 12 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Bambang Sudarmanto tetap sah dan berlaku serta mengikat para pihak yang terlibat didalamnya.
4. Menyatakan sah secara hukum Surat Keterangan No:593.21/285/436.10.154/2015 yang dibuat oleh Turut Terbanding III/Tergugat IV.
5. Menyatakan secara sah secara hukum Petok Nomor Register 14221 Persil 62 Klas DII, seluas +/- 76meter persegi sesuai dengan kavlingan di Grand Mutiara Lontar Kav 8 tercatat atas nama Pembanding/Tergugat I.
6. Menyatakan secara sah secara hukum Akta No.2 tanggal 2 Agustus 2019 "Turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Ponati dengan Ruth Mulyani Veerman" yang dibuat di hadapan Notaris Setyoyadi, S.H.
7. Menyatakan secara sah secara hukum Akta No.3 tanggal 2 Agustus 2019 "Turunan Surat Kuasa antara Ponati dan Ruth Mulyani Veerman" yang dibuat di hadapan Notaris Setyoyadi, S.H.
8. Menyatakan Terbanding/Penggugat bukanlah pihak yang berhak terhadap kepemilikan atas tanah dengan luas kurang lebih 76 □ yang tercatat dalam Kutipan Sementara Register Nomor 8368-A persil 62 klas D-II tertulis atas nama Ponati yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sambikerep, Kelurahan Lontar, yang oleh warga setempat dikenal sebagai persil di Grand Mutiara Lontar Blok/Kav Nomor 8.
9. Menyatakan Terbanding/Penggugat telah secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanah dengan luas kurang lebih 76 □ yang tercatat dalam Kutipan Sementara Register Nomor 8368-A persil 62 klas D-II tertulis atas nama Ponati yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sambikerep,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Lontar, yang oleh warga setempat dikenal sebagai persil di Grand Mutiara Lontar Blok/Kav Nomor 8 dengan cara melawan hukum.

10. Memerintahkan Terbanding/Penggugat untuk mengosongkan objek sengketa dalam perkara *a quo* dengan luas kurang lebih 76 m<sup>2</sup> yang tercatat dalam Kutipan Sementara Register Nomor 8368-A persil 62 klas D-II tertulis atas nama Ponati yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sambikerep, Kelurahan Lontar, yang oleh warga setempat dikenal sebagai persil di Grand Mutiara Lontar Blok/Kav Nomor 8.

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu (*uit voerbaar bij voerrad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya, mengingat berdasarkan bukti yang dimiliki oleh Pembanding/Tergugat I adalah bukti yang dapat dipertanggungjawabkan;

12. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau, jika Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain, mohon dapatnya agar perkara ini diputus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding sudah membaca dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 196/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 3 November 2020, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 196/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 3 November 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat I harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Halaman 30 Putusan Nomor 882/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 196/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 3 November 2020 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Rabu** tanggal **3 Februari 2021** yang terdiri dari **I Nyoman Adi Juliasa, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **H. Edy Tjahjono, S.H.**, **M.Hum** dan **Singit Elier, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **17 Februari 2021** juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Kiswadi, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

**H. Edy Tjahjono, S.H., M.Hum**

**I Nyoman Adi Juliasa, S.H.**

t.t.d.

**Singit Elier, S.H., M.H.**

Halaman 31 Putusan Nomor 882/PDT/2020/PT SBY



Panitera Pengganti,

t.t.d.

**Kiswadi, S.H.,**

Perincian biaya:

1. Meterai ..... Rp. 9.000,00
2. Redaksi..... Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses ..... Rp.131.000,00
4. Jumlah ..... Rp.150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)