



PUTUSAN
NOMOR 686/PDT/2021/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LURAH GUNUNGANYAR TAMBAK, berkedudukan di Jalan Raya Wiguna Timur

Nomor 66 A, Kecamatan Gununganyar, Kotra Surabaya;

Sebagai **Pembanding** semula **Turut Tergugat I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Ira Tursilowati, SH.MH.**, Para ASN pada Baguan Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya, Gedung Balai Kota Surabaya Lt.I Jalan Taman Surya Nomr 1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2021;

M E L A W A N :

INDRA SUKMARA, umur 46 Tahun, agama Islam, pekerjaan swasta, warganegara Indonesia, alamat di Griya Pesona Asri Blok H Nomor 42, RT.005, RW.010, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya;

Sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Pipon Rudiantono, SH.MH.**, Advokat/ Pengacara dari Kantor Konsultan Hukum dan Pengacara "Rudiantono & Prtners" beralamat Jalan Wonorejo IV Nomor 50 Kelurahan Wonorejo, Kecamatan

Hal 1 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/PT SBY



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

Tegalsari, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 September 2021;

Dan

1. **FAUZI**, umur 63 Tahun, warganegara Indonesia, agama Islam, pekerjaan pensiunan, alamat di Gununganyar Tengah 8/33A, RT.009, RW.002, Kelurahan Gununganyar, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya;

Sebagai **Turut Terbanding I** semula **Tergugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rifani Fauzi, S.H.**, dan **Sudarmono, SH.MH.**, Dkk., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Rifani Fauzi SH & Rakan" yang beralamat di Jalan Babadan II Nomor 17 Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 September 2021;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (KANTOR PERTANAHAN) SURABAYA**

II, beralamat di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya;

Sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 11 Oktober 2021 Nomor 686/PDT/2021/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Hal 2 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya Tanggal 11 Oktober 2021 Nomor 686/PDT/2021/PT SBY untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 885/Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 4 Agustus 2021, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 885/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 4 Agustus 2021, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 2-11-2018 Nomor: 290/2018 yang dibuat dan ditandatangani Pejabat Pembuat Akta Tanah Dadang Koesboediwitjaksono, SH. di Surabaya Juncto Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 14 Desember 2012 antara Fauzi, SE. sebagai Penjual dengan Indra Sukmara sebagai Pembeli, yaitu atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya, Persil Nomor 34 kelas d.II seluas 2.637 m2 (dua ribu enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Tembok Perum PT. Joyo Bakti Indah/Perum Wiguna Selatan;

Hal 3 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Tanah eks. Yayasan Putera Indonesia;

Selatan: Jalan;

Barat : Tanah eks. Bumi Jaya;

Yang kini telah menjadi Petok Nomor 7269 atas nama Indra Sukmara;

3. Menyatakan benar dan sah PETA BIDANG TANAH tertanggal 11 -1- 2019 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, yaitu masing-masing Nomor 5593/2018 NIB 12392104.07309 dan Nomor 5592/2018 NIB 12392104.07308;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I bersama dengan Turut Tergugat II yang tergabung dalam Panitia Pemeriksaan Tanah A atau "Panitia A" Badan Pertanahan Nasional untuk melanjutkan proses sertifikasi hak atas tanah berdasarkan obyek tanah sesuai PETA BIDANG TANAH tanggal 11-1-2019 masing-masing Nomor 5593/2018 NIB: 12392104.07309 dan Nomor 5592/2018 NIB: 12392104.07308 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Surabaya II;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh berdasarkan amar putusan dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang ditetapkan sebesar Rp. 2.515.000,- (dua juta lima ratus lima belas ribu rupiah) ;

Membaca berturut-turut :

1. Akta permohonan banding, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal **24 Agustus 2021**, Kuasa Hukum Pembanding semula Turut Tergugat I, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 4 Agustus 2021 Nomor 886/Pdt.G/2020/PN Sby.,tersebut;

Hal 4 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa
 - pada tanggal **27 Agustus 2021**, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, telah diberitahu adanya permohonan banding tersebut;
 - pada tanggal **30 Agustus 2021**, kepada Terbanding semula Tergugat, telah diberitahu adanya permohonan banding tersebut;
 - pada tanggal **27 Agustus 2021**, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, telah diberitahu adanya permohonan banding tersebut;
3. Memori banding tertanggal **3 September 2021**, beserta lampiran surat bukti bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya terdiri atas bukti TT.I-1 s/d TT.I-9, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Turut Tergugat I, diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal **3 September 2021**;
4. Risalah penyerahan memori banding, pada tanggal **8 September 2021**, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
5. Risalah penyerahan memori banding, pada tanggal **8 September 2021**, kepada Terbanding semula Tergugat, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
6. Risalah penyerahan memori banding, pada tanggal **8 September 2021**, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
7. Kontra memori banding tertanggal **23 September 2021**, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat, diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal **23 September 2021**;

Hal 5 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/PT SBY



8. Risalah penyerahan kontra memori banding, pada tanggal **28 September 2021**, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
9. Risalah penyerahan kontra memori banding, pada tanggal **28 September 2021**, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Turut Tergugat I, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
10. Risalah penyerahan kontra memori banding, pada tanggal **28 September 2021**, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
11. Kontra memori banding tertanggal **28 September 2021**, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat, diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal **29 September 2021**;
12. Risalah penyerahan kontra memori banding, pada tanggal **1 Oktober 2021**, kepada Terbanding semula Tergugat, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
13. Risalah penyerahan kontra memori banding, pada tanggal **1 Oktober 2021**, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Turut Tergugat I, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
14. Risalah penyerahan kontra memori banding, pada tanggal **1 Oktober 2021**, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, yang dilaksanakan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;
15. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa:
 - pada tanggal **27 Agustus 2021**, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;



- pada tanggal **30 Agustus 2021**, kepada Terbanding semula Tergugat, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;
- pada tanggal **27 Agustus 2021**, kepada Pembanding semula Turut Tergugat I, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;
- pada tanggal **27 Agustus 2021**, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa setelah diteliti pernyataan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Turut Tergugat I, yakni tanggal 24 Agustus 2021, dihubungkan dengan tanggal diucapkannya putusan yakni tanggal 4 Agustus 2021, serta dihubungkan dengan cara, syarat pengajuan banding ternyata tenggang waktu, cara dan syarat telah sesuai dengan undang-undang. Dengan demikian permohonan banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Turut Tergugat I tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Turut Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 3 September 2021 yang pada pokoknya keberatan atas putusan judex factie karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo sama sekali tidak berdasarkan hukum, terdapat kesalahan, tidak tepat, dan tidak cermata dalam menilai fakta dan pembuktian serta jauh dari rasa keadilan dan memohon Majelis Hakim Tingkat Banding mambatalkan putusan judex factie, yang selengkapny memori banding tersebut dianggap turut termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diterimanya, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, telah mengajukan kontra memori banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 28 September 2021 pada pokoknya keberatan atas seluruh dalil-dalil Pembanding semula Turut Tergugat I dalam memori bandingnya karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama bertitik tolak pada fakta yang terungkap dalam persidangan dan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar dan memohon Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan judex factie, yang untuk selengkapanya kontra memori banding tersebut dianggap turut termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara a quo beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 885/Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 4 Agustus 2021, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas; bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada intinya memohon Majelis Hakim dengan 2 (dua) alternatif petitum sebagai berikut:

Pada halaman 8:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 2 November 2018 Nomor 290/2018 dan seterusnya;

Pada halaman 9:

1. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menyatakan Tergugat telah bersalah menjual obyek tanah yang tidak benar sesuai data buku krawangan Kelurahan Gununganyar Tambak dalam Akta Jual Beli tertanggal 2 November 2018 Nomor 290/2018 dan seterusnya;

Hal 8 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/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

bahwa dalam praktek hukum acara perdata dikenal adanya Petitum Alternatif dengan mencantumkan Petitum Utama (Primair) dan Petitum Cadangan (Subsidair), namun dalam gugatan a quo Penggugat tidak jelas membedakan mana Petitum Utama (Primair) dan mana Petitum Subsidair sehingga seolah-olah kedua bentuk Petitum tersebut sama kedudukannya dalam gugatan; sehingga gugatan a quo adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas, dan harus tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya mencermati Eksepsi dari Pembanding semula Turut Tergugat I tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat sebagai berikut:

bahwa dalam gugatan Terbanding semula Penggugat, terdapat 2 (dua) dalil yaitu dalil yang bersumber dari Perjanjian Jual Beli tanah sehingga Terbanding semula Penggugat dalam Petitumnya minta supaya ada Pernyataan sah jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 November 2018 Nomor 290/2018 dan seterusnya (vide halaman 8 gugatan) dan dalil tentang Perbuatan Melawan Hukum, sehingga ada Petitum supaya Pengadilan menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (vide halaman 8 gugatan);

Menimbang, bahwa berdasarkan Eksepsi dari Pembanding semula Turut Tergugat I, maka terlihat bahwa dalam gugatan Terbanding semula Penggugat ada 2 (dua) dalil (penggabungan dalil) yaitu dalil yang bersumber dari Perjanjian dan dalil yang bersumber dari Undang-undang, sehingga menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya gugatan Terbanding semula Penggugat adalah kabur; Hal tersebut akan menyulitkan Pembanding semula Turut Tergugat dalam melakukan pembelaan;

Menimbang, bahwa seharusnya Terbanding semula Penggugat harus jelas mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum;

Hal 9 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan kabur, maka gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Pembanding semula Turut Tergugat I diterima, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tidak akan memeriksa Pokok Perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 885/Pdt.G/2020/PN Sby Tanggal 4 Agustus 2021 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi Surabaya akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta peraturan perundangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 885/Pdt.G/2020/PN Sby., Tanggal 4 Agustus 2021, yang dimohonkan banding;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Pembanding semula Turut Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;;

Hal 10 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin**, tanggal, **15 November 2021** oleh kami, **Elang Prakoso Wibowo, SH.MH.**, Hakim Tinggi selaku Hakim Ketua Majelis, **Agus Jumardo, SH.,MH.** dan **I Nyoman Somanada, SH.,MH.**, para Hakim Tinggi sebagai Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **18 November 2021**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis, serta dibantu **H. Muhammad Jufri, SH.MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

Hakim Anggota Majelis,

Hakim Ketua Majelis,

t.t.d.

t.t.d.

Agus Jumardo, SH.,MH.

Elang Prakoso Wibowo, SH.MH.

t.t.d.

I Nyoman Somanada, SH.MH.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

H. Muhammad Jufri, SH.MH.

Perincian biaya banding:

1. Redaksi putusan	Rp 10.000,00
2. Materai	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

Hal 11 dari 11 Putusan Nomor 686/PDT/2021/PT SBY