



PUTUSAN

NOMOR 890/PDT/2021/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Dr. SUGIYO, tempat / tanggal lahir Banyuwangi, 28 Nopember 1972, umur 49 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan Dokter, Warga Negara Indonesia, alamat Dusun Sumber Luhur RT.009 / RW.002, Desa Tegaldlimo, Kecamatan Tegaldlimo, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suprpto, S.H. dan Nur Saifur Rauf, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Office Suprpto & Partners, beralamat kantor di Jl. Terusan Borobudur No.67 RT 003 RW 003 Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

MELAWAN

AGUS KHOLIK MASHUDI, agama Islam, beralamat di Dusun Krajan, RT 003 / RW 003, Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, pekerjaan Direktur PT. Pusaka Lima Pilar yang berkedudukan dan berkantor di Banyuwangi, di Madania Residence Bulding A.6 Jl. K.H. Hasyim Asyari, Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, selanjutnya disebut **Terbanding semula Tergugat;**

KSU BAGOREJO ARTA SENTOSA, bertempat tinggal di Jalan KH. Hasyim Ashari, Dusun Krajan, Desa Genteng Wetan, Genteng, Kab. Banyuwangi, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H



Oesnawi S.H., Siti Nurhayati, S.H.,M.H., Rahmat Yudi Permana S.H. Para Advokad yang beralamat di Jalan Mendut 5-6 Banyuwangi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2021, selanjutnya disebut **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TIMUR Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUWANGI, beralamat di Jalan Gunung Ijen Nomor 50 A, Desa Singotrunan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mujiono, A.Ptnh, Eko Setyono, A.Ptnh dan Moh Rizal Fadilah, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Juli 2021, selanjutnya disebut **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 21 Desember 2021 Nomor 890/PDT/2021/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Banyuwangi putusan tanggal 4 November 2021 Nomor 121/Pdt.G/2021/PN.Byw, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 22 Juni 2021 dalam Register Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Madania Residence I Blok C.I.5 dan Blok C.I.7 Type 222 dengan luas tanah \pm 218 m², yang terletak di Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Perumahan;
- Timur : Pagar Perumahan/Tanah Sawah;
- Selatan : Tanah milik Blok A 22 dan Blok A 23;
- Barat : Tanah Milik Blok CI 3 (Ida Ayu Wilujeng);

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **obyek sengketa**, hal ini sebagaimana ditetapkan dan tertera pada Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor : 128/Pdt.G/2016/PN.BYW tertanggal 24 Nopember 2016, yang telah berkekuatan hukum tetap;

Dimana terhadap obyek sengketa dimaksud saat ini telah terbit :

- Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan
- Sertifikat Hak Milik No.02819/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI.

2. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Madania Residence I Blok C.I.5 dan Blok C.I.7 Type 222 dengan luas tanah \pm 218 m², Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi (obyek sengketa) dari Pihak Tergugat sejak tanggal 19 November 2013;

3. Bahwa pada saat pihak Penggugat membeli obyek sengketa dan melakukan pembayaran kepada pihak Tergugat, Pihak Tergugat



menjelaskan/menyampaikan kalau sertifikat obyek sengketa masih berupa sertifikat induk dan belum dipecah/ splitzing;

4. Bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran jual beli obyek sengketa dan dilakukan serah terima dari Tergugat kepada Penggugat melalui Sdr. Opang Maryono selaku Arsitek Madina Residence dan Sdr. Supatah AW selaku Quality Control Madina Residence sebagaimana tertera dalam Berita Acara Serah Terima Pekerjaan tanggal 14 Desember 2015, Nomor : 1/PLP/XII/BAST/222-SGY;
5. Bahwa setelah proses serah terima pada tanggal 14 Desember 2015, maka obyek sengketa telah ditempati oleh Penggugat sampai dengan sekarang dan Penggugat sudah beberapa kali menghubungi Tergugat menanyakan tentang sertifikat obyek sengketa, tetapi selalu dijanjikan oleh Tergugat tanpa kepastian, sehingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Banyuwangi dengana register perkara Nomor : 128/Pdt.G/2016/PN.BYW;
6. Bahwa perkara Nomor : 128/Pdt.G/2016/PN.BYW telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 24 Nopember 2016, dan telah berkekuatan hukum tetap;
7. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor : 128/Pdt.G/2016/PN.BYW tertanggal 24 Nopember 2016, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, Pihak Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2020 telah berusaha memohon penerbitan sertifikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi (Turut Tergugat II), hal ini sebagaimana tertera dalam :
 - Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 140224/2020, tertanggal 8 Oktober 2020;



- Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 140226/2020, tertanggal 8 Oktober 2020;
- Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 140224/2020, tertanggal 8 Oktober 2020;
- Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 140226/2020, tertanggal 8 Oktober 2020;
- Surat Pembayaran Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Nomor Berkas Permohonan 140224/2020, tertanggal 8 Oktober 2020;
- Surat Pembayaran Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Nomor Berkas Permohonan 140226/2020, tertanggal 8 Oktober 2020;

8. Bahwa atas permohonan dari Pihak Penggugat sebagaimana diuraikan pada posita 7 diatas, pihak Turut Tergugat II pada tanggal 22 Februari 2021, telah memberikan jawaban yang pada pokoknya menerangkan pengukuran yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diproses lebih lanjut, karena diatas tanah obyek sengketa telah terbit :

- Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI(Tergugat);
- Sertifikat Hak Milik No.02819/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI (Tergugat);

Sebagaimana ternyata dalam surat Turut Tergugat II Nomor : 216/200.1.35.10/II/2021, tanggal 22 Februari 2021, dan surat Nomor : 217/200.1.35.10/II/2021, tertanggal 22 Februari 2021;

9. Bahwa Penggugat baru mengetahui sertifikat obyek sengketa tersebut saat ini berada dalam penguasaan Turut Tergugat II dengan dibebani hak tanggungan Peringkat I berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran



Tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II dengan No. Berkas 79917/2021 dan No. Berkas 79684/2021 yang kesemuanya tertanggal 15 April 2021;

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, perbuatan Tergugat yang telah menjaminkan Sertifikat Obyek sengketa kepada pihak Turut Tergugat I jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, karena obyek sengketa sudah dijual kepada Penggugat, sehingga sudah sepatutnya dalam perkara ini menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi dan menyatakan sah jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat;

11. Bahwa surat-surat yang terkait dengan penyerahan dan penguasaan sertifikat obyek sengketa sehubungan dengan proses pinjaman atau hak tanggungan dari Tergugat kepada Turut Tergugat I beserta akibat-akibat hukum yang ditimbulkan setelah itu harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena dibuat setelah proses jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, hal ini sebagaimana telah ditetapkan/ditentukan dalam Putusan perkara Nomor : 128/Pdt. G/2016/PN.BYW telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 24 Nopember 2016, dan telah berkekuatan hukum;

12. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo adalah untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

13. Bahwa patut dan wajar apabila Turut Tergugat I dihukum untuk menyerahkan sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat untuk



selanjutnya berdasarkan Putusan ini Penggugat dapat mengajukan proses balik nama kepada Turut Tergugat II atas sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sehingga patut dan wajar menurut hukum Turut Tergugat II dihukum untuk memproses dan menerbitkan sertifikat obyek sengketa tersebut diatas menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan perkara a quo;

14. Bahwa apabila Turut Tergugat I tidak mau menyerahkan sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat, maka patut dan wajar menurut hukum berdasarkan Putusan ini Turut Tergugat II dihukum untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No.02818/ Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00159/ Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No.02819/ Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/ Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan selanjutnya menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat (dr. SUGIYO) terhadap obyek sengketa;

15. Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum sebagaimana diuraikan diatas, ternyata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat baik secara materiil maupun inmateriil yaitu :

Secara Materiil :

- Penggugat tidak dapat menguasai dan mengelola sertifikat obyek sengketa secara optimal, yang kalau dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.0000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Secara Inmateriil / moril :

- Penggugat merasa dirugikan akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat dan apabila dinilai dengan materi adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);



Sehingga total kerugian Penggugat dalam perkara a quo adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

16. Bahwa semua kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana diuraikan diatas merupakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga pantas dan adil jika kerugian itu harus ditanggung dan dibayar oleh Tergugat, sehingga beralasan menurut hukum jika Penggugat mohon diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat;

17. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dan agar obyek sengketa dalam perkara ini tidak di alihkan baik secara fisik maupun surat-surat kepemilikannya kepada pihak lain serta untuk melindungi hak-hak Penggugat, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Banyuwangi meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa;

18. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka Penggugat juga mohon agar Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari, apabila terlambat dan lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

19. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan dikaitkan pula dengan alat-alat bukti yang sah, maka Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, hendaknya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Banyuwangi atas obyek sengketa dan harta benda milik Tergugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menjamin Sertifikat Obyek Sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No.02819/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI kepada pihak Turut Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi;
5. Menyatakan sah jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
6. Menyatakan semua surat-surat atau akta-akta yang terkait dengan penyerahan dan penguasaan sertifikat obyek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No.02819/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI, sehubungan dengan proses pinjaman atau hak tanggungan dari Tergugat kepada



Turut Tergugat I beserta akibat-akibat hukum yang ditimbulkan setelah itu adalah cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat obyek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No.02819/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI kepada Penggugat dan untuk selanjutnya berdasarkan Putusan ini Penggugat dapat mengajukan proses balik nama kepada Turut Tergugat II atas sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Penggugat (dr. SUGIYO);
9. Menghukum Turut Tergugat II untuk memproses dan menerbitkan sertifikat obyek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No.02819/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI menjadi atas nama Penggugat (dr. SUGIYO) berdasarkan putusan perkara a quo;
10. Menghukum Turut Tergugat II untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No.02819/Gentengwetan, Surat



Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI, apabila Turut Tergugat I tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat dan selanjutnya Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat (dr. SUGIYO) terhadap obyek sengketa;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya;

12. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari, apabila terlambat dan lalai memenuhi isi putusan, dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

14. Menghukum Tergugat, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Banyuwangi telah menjatuhkan putusan pada tanggal 4 November 2021 dengan nomor perkara 121/Pdt.G/2021/PN.Byw yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I;



DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.365.000,00; (Dua juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Relaas Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Banyuwangi yang menerangkan bahwa pada tanggal 8 November 2021 kepada Turut Tergugat II dan kepada Tergugat pada tanggal 9 November 2021 masing-masing telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 4 November 2021 Nomor 121/Pdt.G/2021/PN.Byw;
2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, menerangkan bahwa pada tanggal 17 November 2021 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 4 November 2021 Nomor 121/Pdt.G/2021/PN.Byw tersebut;
3. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang menerangkan bahwa tanggal 22 November 2021 kepada Terbanding, Turut Terbanding I, dan kepada Turut Terbanding II pada tanggal 23 November 2021 masing-masing telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori Banding tertanggal 29 November 2021 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 29 November 2021 dan relaas penyerahan memori banding tertanggal 1 Desember 2021 masing-masing kepada Terbanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II;



5. Kontra Memori Banding tertanggal 15 Desember 2021 yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 15 Desember 2021 dan relaas penyerahan kontra memori banding tertanggal 17 Desember 2021 kepada Kuasa Pembanding;
6. Relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara yang menerangkan bahwa tanggal 25 November 2021 kepada Kuasa Pembanding dan kepada Terbanding, Turut Terbanding I, serta Turut Terbanding II masing-masing pada tanggal 22 November 2021, masing-masing telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

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

Menerima memori banding Pembanding (Penggugat);

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Banyuwangi atas obyek sengketa dan harta benda milik Tergugat;



3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menjaminkan Sertifikat Obyek Sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No 02818/Gentengwetan, Surat Ukur tanggal 19-04-2012 Nomor 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No 02819/Gentengwetan, Surat Ukur tanggal 19-14-2012, Nomor 00160/Gentengwetan/2012 Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI kepada pihak Turut Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi;
5. Menyatakan sah jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
6. Menyatakan semua surat-surat atau akta-akta yang terkait dengan penyerahan dan penguasaan sertifikat obyek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik No 02818/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012 Nomor : 00159/Gentengwetan Surat Ukur Tanggal 19-04-2012 Nomor 00159/Gentengwetan/2012, Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI, dan Sertifikat Hak Milik No. 02819/Gentengwetan, surat ukur tanggal 19-04-2012, nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI, sehubungan dengan proses pinjaman atau hak tanggungan dari Tergugat kepada Turut Tergugat I beserta akibat-akibat hukum yang ditimbulkan setelah itu adalah cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;



8. Menghukum Turut Terugat I untuk menyerahkan sertifikat objek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, surat ukur tanggal 19-04-2012, nomor : 00159/Gentengwetan/2012 Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No 02819/Gentengwetan, surat ukur tanggal 19-04-2012 Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI kepada Penggugat dan untuk selanjutnya berdasarkan Putusan ini Penggugat dapat mengajukan proses balik nama kepada Turut Terugat II atas Sertifikat Obyek Sengketa menjadi atas nama Penggugat (Dr. SUGIYO);
9. Menghukum Turut Terugat II untuk memproses dan menerbitkan sertifikasi obyek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, surat ukur tanggal 19-04-2012, nomor : 00159/Gentengwetan/2012 Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No.02819/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI menjadi atas nama Penggugat (Dr. SUGIYO) berdasarkan putusan perkara a quo;
10. Menghukum Tegugat II untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No.02818/Gentengwetan, surat ukur tanggal 19-04-2012, nomor : 00159/Gentengwetan/2012 Luas : 118 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI dan Sertifikat Hak Milik No 02819/Gentengwetan, Surat Ukur Tanggal 19-04-2012, Nomor : 00160/Gentengwetan/2012, Luas : 100 m² atas nama AGUS KHOLIQ MASHUDI, apabila Turut Terugat I tidak mau menyerahkan sertiikat tersebut kepada Penggugat dan selanjutnya Turut Terugat II menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat (Dr. SUGIYO) terhadap obyek sengketa;



11. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya.
 12. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari, apabila terlambat dan lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
 13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
 14. Menghukum Tergugat. untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;
- Menimbang, bahwa dalam hal ini Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I juga telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon sebagai berikut;
- Menolak permohonan banding dari Penggugat asal / Pembanding;
 - Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Kelas I A Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Byw tanggal 4 November 2021;
 - Menghukum Penggugat Asal / Pembanding untuk membayar biaya perkara menurut hukum;
- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Byw tanggal 4 November 2021 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding I tersebut pada dasarnya merupakan keberatan terhadap sebagian besar dari pertimbangan hukum Majelis Hakim



Tingkat Pertama dan semua alasan keberatan yang diuraikan dalam memori banding tersebut sebenarnya telah disampaikan dalam persidangan perkara a quo sehingga bisa disimpulkan hanya merupakan pengulangan terhadap peristiwa yang terjadi dalam persidangan perkara tersebut dan semua yang menjadi keberatan-keberatan dalam memori banding tersebut telah dipertimbangkan dengan seksama sehingga tidak terdapat hal-hal yang prinsip yang perlu dipertimbangkan lagi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 4 November 2021 Nomor 121/Pdt.G/2021/PN.Byw dan memori banding yang diajukan oleh Pembanding, kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 4 November 2021 Nomor 121/Pdt.G/2021/PN.Byw dapat dipertahankan dan dikuatkan; _____

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo Undang-Undang Nomor 2 tahun



1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 4 November 2021 Nomor 121/Pdt.G/2021/PN.Byw yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Rabu** tanggal **26 Januari 2022** oleh kami **H. Djohan Afandi, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Dwi Hari Sulismawati, S.H.**, dan **Sigit Priyono, S.H., M.H.**, selaku Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **7 Februari 2022** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota Majelis, serta dibantu oleh **Hasani, S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan



Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Para Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota Majelis,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dwi Hari Sulismawati, S.H

H. Djohan Afandi, S.H., M.H

ttd

Sigit Priyono, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Hasani, S.H., M.H

Perincian biaya Banding :

1. Meterai Rp. 10.000,-
 2. Redaksi Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan Rp 130.000,-
- Jumlah Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)