



PUTUSAN

NOMOR 386/PDT/2020/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:

1. **H. ABDUL GHONI b. FAKEH**, Beralamat di Jl. Boegenvil No. 3 , RT. 001/ RW. 001. Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, sebagai Tergugat I ;
2. **NURYANAH, Amd.Par**, Beralamat di Kapasan, RT. 020/ RW. 005, Kel/Desa Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, sebagai Tergugat II ;
3. **SUDAMSIK**, beralamat di Desa Jati, RT.01/ RW. 01, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, sebagai Tergugat III
Dalam perkara ini memberikn kuasa kepada : **Bambang Soetjipto, S.H., M.Hum., Dr. Leny Poernomo, S.T., S.H., M.H., M.Kn., Risal Rahim, S.H., Donny Bagus Saputro, S.H., Imam Loedfi, S.H., Deaniz Twolahifebri, S.H** Para Advokat pada Kantor Hukum Bambang Soetjipto, S.H., M.Hum. & Associates beralamat di Kompleks Pertokoan Bumi Jenggala Plaza Blok D No. 1, Jl. K.H. Mukmin No. 11, Sidoarjo berdasarkan surat kuasa tertanggal 5 Mei 2019;
Selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Tergugat;**

dan

1. **Jamhari** , beralamat di Ketimang RT. 001 RW. 001 Kel/Desa. Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 1;

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



2. **Moch. Tohirin**, beralamat di Dusun Penganggong RT. 001 RW. 001, Kel/Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo,
selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 2 ;
3. **Jawahir**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel/Desa. Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 3 ;
4. **Kisanan**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 4;
5. **Sulaiman**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel. Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 5 ;
6. **Sa'at**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 6 ;
7. **Siti Khotijah**, beralamat di Ketimang RT. 001 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 7 ;
8. **Suparmi**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 8
9. **Qoimah**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 9 ;
10. **Maimunah**, beralamat di Peganggong RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 10 ;
11. **Hj. Muchoiyaroh**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 11;

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



12. **Anjar Sudarso**, beralamat di Penganggong RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 12 ;
13. **Dra. Hj. Umi Kulsum**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 13 ;
14. **Chusnul Chotimah**, beralamat di jalan Raya Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 14 ;
15. **Hj. Nurul Khasanah**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 15 ;
16. **Zainul Madjid**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 16 ;
17. **Moch. Usmani**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 17 ;
18. **H. Abdul Maat, S.Pd.**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 18 ;
19. **Salamun**, beralamat di jalan Raya Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 19 ;
20. **Achmad Arifin**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 20 ;
21. **Supri Andriyantoro**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 21;

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



22. **Choirul Muslik**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 22 ;
23. **Mulyadi**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 23 ;
24. **Kardoyo**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 24 ;
25. **Mochamad Ikwana**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 25 ;
26. **Mohammad Alfin**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 26 ;
27. **Sulidi**, beralamat di Ketimang RT. 001 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 27 ;
28. **Sulami**, beralamat di Dusun Pilang, RT. 015, RW. 007 Kel./Desa Pilang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 28 ;
29. **Silah**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 29 ;
30. **Abdul Salam**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 30 ;



31. **Lilik Nur Abidah**, beralamat di Ketimang RT. 007 RW. 002 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 31;
32. **Sri Hastutik**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 32 ;
33. **Alifah**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 33 ;
34. **Suyono**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 34 ;
35. **Hj. Lilik Nurhidayati**, beralamat di Pager, RT.006, RW. 001 Kel./Desa Pagerngumbuk, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 35 ;
36. **Hj. Siti Romlah**, beralamat di Pager RT. 004/ RW. 001, Kel./Desa Pagerngumbuk, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 36 ;
37. **H. Moch. Sholeh**, beralamat di Ketimang RT. 001 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 37 ;
38. **Moch. Saiful Arif**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 38 ;
39. **Imam Mashuri**, beralamat di Ketimang RT. 004 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 39 ;
40. **Murtadho, S.Sos**, beralamat di Ketimang RT. 003 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 40 ;

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



41. **Wiwik Suryati**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 41;
42. **Hj. Ufik Zuroidah**, beralamat di Ketimang RT. 002 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 42 ;
43. **Jamilah**, beralamat di Ketimang RT. 008 RW. 002 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 43 ;
44. **Sutikah**, beralamat di Ketimang RT. 001 RW. 001 Kel./Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Intervensi 44 ;

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :
Purnawirawan, S.H Advokat pada Kantor Hukum Wirawan & Rekan beralamat di Perum Bumi Mulyo Permai Blok E2 No.5 Ds. Karangtanjung, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Maret 2020;
Selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Terbanding semula Para Penggugat Intervensi/Para Pembanding;**

MELAWAN:

H. AS'ARI, Beralamat di Ketimang RT. 007/RW. 002, Kel/Desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo dalam hal ini memberi kuasa kepada Muflih, S.H., C.P.L., Syahrizal, S.H., M.Hum., C.P.L Para advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada MF & Associates beralamat di Perum Mutiara Citra Asri Blok O2/11 Boro, Tanggulangin, Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 April 2020 , selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



Telah membaca: Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 18 Juni 2019 Nomor 386/PEN.PDT/2020/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

1. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 386/Pen.Pdt/2020/PT Sby, tanggal 22 Juni 2020;
2. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 10 Maret 2020 Nomor 220/Pdt.G/2019/PN Sda, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 19 Agustus 2019 dalam Register Nomor 220/Pdt.G/2019/PN.Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pengakuan dan keterangan Tergugat I kepada Penggugat, telah memiliki sebidang tanah seluas keseluruhan kurang lebih 6.900 M² (enam ribu Sembilan ratus meter persegi) Blok Lapangan, di desa Ketimang, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo, berdasarkan Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, tertanggal 3 September 1970, Nomor: I/Agr/83/XI/HM/01.G/1970, Nomor Urut SK: 1, Nomor Petok 131, atas nama ABDUL GHONI b. FAKEH, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Wangan
 - Sebelah timur : Tanah Kas Desa
 - Sebelah selatan : Makam
 - Sebelah barat : Tanah milik Abdul Muin
2. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2014 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat .I dan Tergugat IV (sebagai penerima uang pembayaran) telah bertindak sebagai Penjual dalam perbuatan hukum jual beli sebagian dari sebidang tanah tersebut di atas, seluas 1 (satu) ancer

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



tanah sawah (dengan luas borongan) kurang lebih luas 3 500 M2 (tiga ribu lima ratus meter persegi) terletak di blok Bunder Desa Ketimang dan Desa Ploso, dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah selatan : irigasi Desa Ketimang (belakang pabrik plastik Desa Ketimang);
- Sebelah utara : irigasi Desa Ploso;
- Sebelah barat : tanah milik Kartineng/Tergugat III; dan
- Sebelah timur : tanah milik Hj. Khoi'yimah (selanjutnya disebut **obyek tanah ke-satu**).

Hal tersebut sesuai dengan Kuitansi Pembayaran tanggal 5 Mei 2014, senilai Rp. 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah)

3. Bahwa terhadap jual - beli **obyek tanah (ke-satu)** tersebut di atas, fakta hukumnya telah dilakukan dan diketahui di hadapan NUR SUTAJIB selaku Kepala Desa Ploso, serta SUYANTO sebagai Pengkamat Desa Ketimang, sedangkan sebagai Penunjuk Letak dan Batas yaitu SUTIKNO dan MUSLIMIN sebagai Perangkat Desa Ketimang.

4. Bahwa berdasarkan pengakuan dan keterangan Tergugat II kepada Penggugat, telah memiliki sebidang tanah seluas 1 (satu) ancer tanah sawah kurang lebih luas 3.500 M² (tiga ribu lima ratus meter persegi), terletak di blok RunHpr r)esa Ketimang dan Desa Ploso, dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah selatan : irigasi Desa Ketimang (belakang pabrik plastik Desa Ketimang);
- Sebelah utara : irigasi Desa Ploso (berbatas dengan tanah milik H. Ghufron);
- Sebelah barat : irigasi Desa Ploso; dan
- Sebelah timur : milik H. Abdul Ghoni.

(selanjutnya disebut **obyek tanah ke-dua**).

5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Mei 2014 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat II sebagai saudara kandung sekaligus Kuasa

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



dari Tergugat III telah bertindak sebagai Penjual dalam perbuatan hukum jual beli **obyek tanah ke-dua** tersebut di atas, seluas 1 (satu) ancer tanah sawah (dengan luas borongan) kurang lebih luas 3.500 M² (tiga ribu lima ratus meter persegi), terletak di blok Bunder Desa Ketimang dan Desa Ploso. hal tersebut sesuai dengan Kuitansi Pembavaran tanggal 22 Mei 2014, senilai Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).

6. Bahwa terhadap perbuatan hukum jual - beli **obyek tanah ke-dua** tersebut di atas, iuga telah diketahui dan disaksikan oleh NUR SUTAJIB selaku Kepala Desa Ploso dan M. ALIM selaku suami dari Tergugat II, serta SUYANTO sebagai Perangkat Desa Ketimang, dan sebagai Penunjuk Letak dan Batas yaitu SUTIKNO dan MUSLIMIN sebagai Perangkat Desa Ketimang ;
7. Bahwa berdasarkan fakta hukum telah ada transaksi jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas **obyek tanah (ke-satul dan obvek tanah (ke-dua), dilakukan secara sederhana atau berdasarkan adat kebiasaan setempat, yang dilakukan dan diketahui serta dihadapan Peiabat Desa**, bila dihubungkan dengan peraturan prundang-undangan yang berlaku serta Pendapat Ahli sebagai berikut:
 - a. Pasal 1457 KUH Perdata vane menentukan:

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.
 - b. Pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu nokok persoalan tertentu;
 4. suatu sebab yang tidak terlarang.
 - c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 952 K/Sip/1974 yang menyatakan:

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



jual beli adalah sah apabila **telah memenuhi svarat-svarat dalam KUH Perdata** atau jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata / Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.

(Mahkamah Agung, Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969 - 1997, Jakarta, 1999, hal. 47 dan 82).

d. Bahwa menurut Adrian Sutedi, untuk lainnya jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil yaitu:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijual;
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

(Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Cetakan Ketiga, Maret -2009, hal. 191).

8. **Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta hukum dahulu jual beli maupun transaksi secara sederhana atau berdasarkan adat kebiasaan namun tetap dilaporkan kepada Kepala Desa beserta Perangkat Desa bila dihubungkan dengan ketentuan hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta Pendapat Ahli, maka layak menurut hukum apabila Jual Beli tanah yaitu:**

- a. Jual Beli **obyek tanah (ke-satu)** antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat IV (sebagai penerima uang pembayaran), hal tersebut sesuai dengan Surat Kuitansi tanggal 5 Mei 2014, seharga Rp. 1.700.000.000,00 (satu milyar rupiah); dan
- b. Jual Beli **obyek tanah (ke-dua)** antara Penggugat dengan Tergugat II sebagai saudara kandung sekaligus Kuasa dari Tergugat III,

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



berdasarkan Kuitansi Pembayaran tanggal 22 Mei 2014, senilai Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;

Dinyatakan sah dan berlandaskan hukum serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi Para Tergugat maupun siapa pun juga untuk mentaatinya.

9. **Bahwa antara obyek tanah (ke-satu) maupun obyek tanah (ke-dua) memiliki letak yang saling bersebelahan (berjejer) sehingga luas totalnya menjadi menjadi ± 7.000 M (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) ;**

10. **bahwa terhadap tanah milik penggugat dengan luas ± 7000 (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) tersebut di atas, sebagian telah dijual oleh Penggugat kepada DANANG, seluas 5200 M² (lima ribu dua ratus meter persegi), yang kemudian saat ini fakta hukumnya telah terbit Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut, sehingga telah terbukti fakta hukumnya transaksi jual-beli terdahulu yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat telah sah dan berlandaskan hukum ;**

11. Bahwa selanjutnya terhadap sisa bagian tanah milik Penggugat yang belum dijual adalah menjadi seluas kurang lebih $1\ 000$ M² (seribu Sembilan ratus meter persegi) terletak di Desa Ploso dengan batas-batas sebagai berikut:Sebelah selatan : Irigasi Desa Ketimang;

- Sebelah utara : Irigasi Desa Ploso
- Sebelah barat : Irigasi Desa Ploso; dan
- Sebelah timur : Sawah milik Hj. Khoi'yimah

Untuk selanjutnya disebut sebagai **sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan)**

11. Bahwa terhadap **sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan)** yang fakta hukumnya dikuasai oleh Penggugat, namun demikian Penggugat mengalami hambatan dalam proses pengurusan sertipikat atas **sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan)**, oleh karena adanya perbuatan yang menghalang-halangi atau menghambat proses pengurusan sertipikat



sebidang sisa tanah (Obvek Gugatan) yang dilakukan oleh Para Tergugat tanpa alasan hak dan dasar hukum yang jelas serta pasti, padahal yang jelas dan pasti fakta hukumnya Para Tergugat telah menerima lunas uang hasil penjualan obvek baik tanah ke-satu maupun tanah ke-dua, sehingga layak menurut hukum apabila perbuatan Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat ;

13. Bahwa akibat adanya Perbuatan Melanggar Hukum dari Para Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian materiil, berupa tidak dapat memperoleh hak-nya berupa sertifikat hak milik atas **sebidang sisa tanah (Obvek Gugatan)**, serta Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil berupa rasa kehormatan dan kepercayaan dimata masyarakat sekitar, karena Penggugat sudah ber-ikrar di hadapan masyarakat bahwa sebagian **sebidang sisa tanah (Obvek Gugatan)** sebagian akan di-WAQAFKAN untuk kepentingan umat, namun demikian fakta hukumnya saat ini tidak dapat dilaksanakan karena belum terbit sertifikat ;

14. Bahwa akibat kerugian tersebut di atas, maka layak menurut hukum apabila Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi berupa Materiil uang sejumlah Rp 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat secara tanggung – renteng ;

15. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan pada Alat Bukti Otentik yang sah dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat, serta berdasarkan Pasal 180 HIR, maka **Putusan Perkara ini memenuhi syarat secara sah untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi atau Perlawanan (Uitvoerbaar bij voorraad) ;**

PETITUM:

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Jual Beli obyek tanah (ke-satu) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat IV (sebagai penerima uang pembayaran), hal tersebut sesuai dengan Surat Kuitansi tanggal 5 Mei 2014, seharga Rp. 1.700.000.000,00 (satu milyar rupiah) adalah sah dan berlandaskan hukum serta memiliki kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat dengan Para Tergugat;
4. Menyatakan Jual Beli obyek tanah (ke-dua) antara Penggugat dengan Tergugat II sebagai saudara kandung sekaligus Kuasa dari Tergugat III, berdasarkan Kuitansi Pembayaran tanggal 22 Mei 2014, senilai Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar rupiah) sah dan berlandaskan hukum serta memiliki kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat dengan Para Tergugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan sah menurut hukum untuk menguasai dan memiliki atas sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan) kurang lebih 1.900 M² (seribu Sembilan ratus meter persegi) terletak di Desa Ploso dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah selatan : Irigasi Desa Ketimang;
 - Sebelah utara : Irigasi Desa Ploso;
 - Sebelah barat : Irigasi Desa Ploso; dan
 - Sebelah timur : Sawah milik Hj. Khoi'yimah Adalah sah dan berlandaskan hukum milik Penggugat.
6. Menyatakan Penggugat berhak dan sah untuk melakukan perbuatan hukum baik sebagai Penjual sekaligus Pembeli untuk melakukan Pengurusan Perjanjian Jual-Beli beserta turunannya di Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan) sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
7. Menyatakan Penggugat berhak dan sah untuk melakukan perbuatan hukum baik sebagai Penjual sekaligus Pembeli untuk melakukan

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



Pengurusan Sertifikat atas sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan) sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten (BPN) Sidoarjo;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membantu memberikan persaksian maupun pernyataan baik lisan maupun tulis yang dibutuhkan Penggugat dalam Akta Jual Beli maupun pengurusan sertipikat atas sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan) baik di Tingkat Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi Putusan Perkara ini;
10. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi atau Perlawanan (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul karena Gugatan ini ;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Atas dikabulkannya Gugatan ini kami ucapkan terima kasih ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah menjatuhkan putusan tanggal 10 Maret 2020 Nomor bel I DALAM PERKARA ASAL

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
3. Menyatakan jual beli obyek tanah (ke-satu) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III berdasarkan Surat Kwitansi tanggal 5 Mei 2014 seharga Rp.1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) adalah sah dan berlandaskan hukum serta memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan jual beli obyek tanah (ke-dua) antara Penggugat dengan Tergugat II selaku saudara kandung sekaligus kuasa dari Tergugat II berdasarkan Surat Kwitansi tanggal 22 Mei 2014 senilai Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) adalah sah dan berlandaskan hukum serta memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan sah menurut hukum untuk menguasai dan memiliki atas sebidang sisa tanah (obyek gugatan) kurang lebih 1.900 M2 (seribu sembilan ratus meter persegi) terletak di Desa Ploso dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Irigasi Desa Ploso;
Timur : Sawah milik Hj. Khoi,yimah;
Selatan : Irigasi Desa Ktimang;
Barat : Irigasi Desa Ploso;
Adalah Sah dan berlandaskan hukum milik Penggugat;
6. Menyatakan Penggugat berhak dan sah untuk melakukan perbuatan hukum baik sebagai Penjual sekaligus Pembeli untuk melakukan Pengurusan Perjanjian Jual-Beli beserta turunanya di Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan) sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
7. Menyatakan Penggugat berhak dan sah untuk melakukan perbuatan hukum baik sebagai Penjual sekaligus Pembeli untuk melakukan Pengurusan Sertifikat atas sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan) sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten (BPN) Sidoarjo;

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



8. Menghukum Para Tergugat untuk membantu memberikan persaksian

maupun pernyataan baik lisan maupun tulis yang dibutuhkan Penggugat dalam Akta Jual Beli maupun pengurusan sertipikat atas sebidang sisa tanah (Obyek Gugatan) baik di Tingkat Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo .

9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi Putusan Perkara ini;

10. Menolak Petitum Penggugat Kompensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat Rekonpensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara hingga saat ini sejumlah Rp. 3.881.000,- (tiga juta delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

II. DALAM INTERPENSI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat Intervensi;

DALAM POKOK PERKARA

- *Menolak Gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;*
- *Menghukum Para Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara gugatan intervensi hingga saat ini sejumlah Rp. 16.000.00 (enam belas ribu rupiah);*

Membaca berturut-turut:

1. Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Sidoarjo Para Pembanding semula Para

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



- Tergugat, menerangkan bahwa pada tanggal 23 Maret 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 10 Maret 2020 Nomor 220/Pdt.G/2019/PN Sda tersebut;
2. Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Sidoarjo Para Pembanding semula Para Penggugat Intervensi, menerangkan bahwa pada tanggal 23 Maret 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 10 Maret 2020 Nomor 220/Pdt.G/2019/PN Sda tersebut;
 3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 24 Maret 2020 dan tanggal 27 Maret 202, kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Para Penggugat Intervensi telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
 4. Memori banding tertanggal 12 Mei 2020 yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 13 Mei 2020, maka Pengadilan Tinggi kirimkan turunan memori banding dimaksud untuk segerah diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing dengan surat pada tanggal 9 Juni 2020, 10 Juni 2020;
 5. Memori banding tertanggal 13 Mei 2020 yang diajukan oleh Kuasa Para Pemohon Intervensi/Para Pembanding semula Penggugat Intervensi Tergugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 18 Mei 2020, maka Pengadilan Tinggi kirimkan turunan memori banding dimaksud untuk segerah diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing dengan surat pada tanggal 9 Mei 2020 , 10 Mei 2020;
 6. Kontra memori banding tertanggal 15 Juni 2020 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding / Termohon Intervensi semula Penggugat, diterima di



7. Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 15 Juni 2020, maka Pengadilan Tinggi kirimkan turunan memori banding dimaksud untuk segera diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing dengan surat pada tanggal 30 Juni 2020;
8. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo, yang menerangkan masing-masing pihak pada tanggal 24 Maret 2020 dan tanggal 27 Maret 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Pemohon Intervensi/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu menurut cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat maupun kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 10 Maret 2020 Nomor 220/Pdt.G/2019/PN Sda, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan



dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 10 Maret 2020 Nomor 220/Pdt.G/2019/PN Sda, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

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

Mengingat, akan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Pemohon Intervensi/Para Pembanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, tanggal 10 Maret 2020, Nomor 220/Pdt.G/2019/PN Sda, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat Para Pemohon Intervensi/Para Pembanding runtuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin** tanggal **21 September 2020** oleh kami **H. Edy Tjahjono, S.H.,M.Hum.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi surabaya selaku Hakim Ketua Majelis, **Sutrisni, S.H.** dan **Sutriyadi Yahya, S.H.,M.H.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 386/PDT/2020/PT SBY



terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu **Nur Ruminingsih, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun para kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Sutrisni, S.H.

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

TTD

Sutriyadi Yahya, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Nur Ruminingsih, S.H.

Perincian biaya Banding:

1. Meterai Rp. 10.000,-
 2. Redaksi Rp. 6.000,-
 3. Pemberkasan Rp. 134.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)