



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara perdata secara e – court pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

PT Saptatunggal Suryaabadi, berkedudukan di Jalan Raya Puncak Buring Indah, Buring, Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. ABD. ROCHIEM ASNAWEI, SH., MH.Kes.dan SITI BADRIYAH A, SH advokat pada SERVITIA Law Firm, beralamat di Jalan Simpang LA. Sucipto Nomor 17 Pandanwangi Utama Residence Kav.-2 Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2021 dan tanggal 2 September 2021 sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

Lawan:

1. **Kantor Pertanahan Kota Malang**, alamat Danau Jonge I/1 Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GANGGAWATI WISMANTARI, SH, M.Kn., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, TANTO EFFENDI, SH., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, DWI PURWANINGSIH, SH, Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan, INTAN KHARISMA DEVI, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Badan Pertanahan Nasional Kota Malang, beralamat di Danau Jonge I/1 Malang berdasarkan

halaman 1 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat kuasa khusus tanggal 19 Agustus 2021 yang selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;

2. **Soesana Yoeswati**, (selaku ahliwaris sah dari (Alm) GO SIANG CHEN, tempat & tanggal lahir Jakarta 16 Nopember 1961, pekerjaan Swasta), alamat Griya Kebraon Tengah 11 FD/10 RT. 005/RW.011 Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karang Pilang, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUMARDHAN, S.H., Advokat pada Kantor Edan Law, beralamat di Jalan Karya Timur Wonosari II No.1 RT.01/RW.19 Kelurahan Purwantoro, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2021 yang selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

3. **Ivana Yoshe Edrea**, (selaku ahliwaris sah dari (Alm) GO SIANG CHEN, tempat & tanggal lahir Jakarta 16 Nopember 1961, pekerjaan Swasta), alamat Griya Kebraon Tengah 11 FD/10 RT. 005/RW.011 Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karang Pilang, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUMARDHAN, S.H., Advokat pada Kantor Edan Law, beralamat di Jalan Karya Timur Wonosari II No.1 RT.01/RW.19 Kelurahan Purwantoro, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2021 yang selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Telah membaca,

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19 Juli 2022 Nomor :404/PDT/2022/PT.SBY, tentang penunjukan Majelis Hakim

Halaman 2 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor
189/Pdt.G/2021/PN Mlg di tingkat banding ;

2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19 Juli 2022 No.404/PDT/2022/PT SBY tentang penunjukan Panitera Pengganti yang membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara No.189/Pdt.G/2021/PN Mlg.
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 9 Juni 2022 Nomor 189/Pdt.G/2021/PN Mlg dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang dibawa register Nomor 189/Pdt.G/2021/PN Mlg tanggal 9 juni 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
 - Menyatakan perbuatan Tergugat I menerbitkan Tanda Bukti Hak atas bidang tanah yaitu Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 adalah telah sesuai prosedur dan tidak melanggar hukum, oleh karenanya Sertifikat HGB No. 602 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;

Halaman 3 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan jual beli tanah Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 yang dilaksanakan oleh Penggugat selaku penjual dengan (Alm.) GO SIANG CHEN selaku pembeli, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 4 Maret 2008, berikut Akta Kuasa Nomor 7 dan Akta Kuasa Nomor 8 tanggal 4 Maret 2008 dibuat dihadapan Eko Handoko Widjaja, SH. Notaris di Malang adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
- Menyatakan ahliwaris almarhum GO SIANG CHEN (in casu Tergugat II, Tergugat III) berdasarkan AKTA KETERANGAN WARIS No. 01/KHW/VI/2016 tanggal 4 Juni 2016 yang dibuat oleh Lina Kurniahu, SH., MKn., Notaris di Malang adalah pemilik hak yang sah atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSIS

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang merubah atau menghilangkan tanah milik Para Penggugat Rekonvensi menjadi Jalan Perumahan atau Jalan "The Peak" atau menjadi rumah milik orang lain adalah perbuatan melawan hukum ;
- Mengukum Tergugat Rekonvensi agar mengembalikan letak tanah milik Para Penggugat Rekonvensi sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 602/Kel. Buring, NIB 12.06.05.03611 Luas 677 M2, Surat Ukur Tgl. 13-12-2000 No.2271/Buring/2000, yang terletak di Perumahan Puncak Buring Indah Kavling K.1 No.7 Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang,

Halaman 4 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Malang sekarang Jalan The Peak perumahan Citra Garden City,
Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang ;

- Apabila Tergugat Rekonvensi keberatan untuk mengembalikan letak tanah kavling milik Para Penggugat Rekonvensi pada posisi semula maka menghukum Tergugat Rekonvensi agar membayar tanah milik Para Penggugat Rekonvensi satu meter persegi dengan harga sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiel ;
- Bilamana tanah milik Para Penggugat Rekonvensi seluas 677 M2 pada saat sekarang dijual satu meter persegi dikalikan dengan 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) maka keuntungan yang akan diterima oleh Para Penggugat Rekonvensi sebesar $Rp.15.000.000,- \times 677 \text{ M2} = Rp. 10.155.000.000,-$ (sepuluh milyar seratus lima puluh lima juta rupiah) ;
- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan Selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp. 2.294.000,- (Dua juta dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Malang diucapkan pada tanggal 9 Juni 2022 dengan diberitahukan secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 9 Juni 2022, H. **ABD. ROHIEM ASNAWIE, SH.,M.H.**, dkk Para Advokat pada kantor "**SERVITIA Law Firm**" berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang tanggal 6 Agustus 2021.No. urut 861/PH/VIII/2021, No. Perk. 189/Pdt.G/2021/PN Mlg mengajukan banding sepcara elektronik (E- Court) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan

Halaman 5 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/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

Negeri Malang hari.Jumat tanggal 17 Juni 2022, dan permohonan tersebut disertai dengan Memori Banding yang diterima secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Malang tanggal 12 Juni 2022;

Bahwa Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Malang, pada tanggal 12 Juni 2022 oleh Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding secara elektronik tanggal 7 Juli 2022 melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Malang tanggal 12 Juli 2022;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 23 Juni 2022 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Malang No.189/Pdt.G/2021/PN Mlg yaitu mengabulkan petitum gugatan nomor 2, 3 dan 5 dalam konpensi tersebut telah sesuai dengan fakta persidangan perkara a quo sehingga pendapat Judex Factie bahwa jual beli tanah/persil dalam Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor12.06.02.05.03611, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.602 dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.6 berikut Akta turutannya tersebut adalah sah menurut hukum, adalah benar dan beralasan hukum sehingga mohon untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Halaman 6 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sedangkan Judex Factie Pengadilan Negeri Malang dalam menjatuhkan putusan dalam gugatan rekonsensi tidak cukup mempertimbangkan hal-hal/fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan, karena itu Para Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie tersebut karena fakta berdasar keterangan saksi yang dihadirkan dipersidangan baik saksi dari Para Pembanding dan saksi yang diajukan para Terbanding serta fakta yang diakui kebenarannya oleh Terbanding I pada intinya yaitu :
 - a. Tanah / persil yang termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tersebut adalah sudah cocok dengan keadaan tanah/persil dalam Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 dan dalam NIB 12.06.02.05.03611 pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 602.
 - b. Hasil pemeriksaan ditempat oleh Judex Factie hasilnya menunjukkan bahwa obyek sengketa sudah cocok dengan keadaan tanah/persil dalam Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No.2271/Buring/2000 dan dalam NIB 12.06.02.05.03611 pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 602.
 - c. Bahwa keterangan saksi tersebut sepanjang tanah/persil yang dibeli oleh GO SIANG CHEN adalah sangat bersesuaian dengan fakta baru berupa Surat tertanggal 11 Juli 2008 (Bukti P-11) yang pada intinya menjawab penjelasan Notaris yaitu PT. Saptatunggal Surya Abadi menyetujui terhadap permintaan GO SIANG CHEN kepada Notaris agar dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas persil/Tanah yang dibeli yaitu persil/Tanah sesuai Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 Nomor 2271/Buring/2000. NIB 12.06.02.05.03611, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 602 tertulis atas nama PT.Saptatunggal Surya Abadi berdasarkan Akta

Halaman 7 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor 602 tertanggal 4 Maret 2008 dibuat dihadapan Notaris Eko Handoko Widjaya, SH tersebut;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III membantah kebenaran alat bukti P-11 yang diajukan Pembanding semula Penggugat dengan alasan sebagai berikut :
 - a. P-11 merupakan alat bukti baru yang tidak pernah disinggung dalam dalil-dalil gugatan dan repliknya pada saat pemeriksaan ditingkat pertama Pengadilan Negeri Malang dan tidak ada kaitannya dengan obyek sengketa yang dipersoalkan dalam perkara ini karena sama sekali tidak menceritakan kaitannya dengan Kav.K1/No.7 yang diperiksa oleh Pengadilan;
 - b. Alat bukti P-11 bukan alat bukti akta otentik yang merupakan surat perjanjian antara Para Pihak, akan tetapi surat pernyataan sepihak yang dibuat baru oleh Pembanding/Penggugat, oleh karena itu tidak dapat dijadikan pijakan hukum untuk memutuskan perkara dan atau surat pernyataan yang dibuat oleh Pembanding/Penggugat merupakan surat dibawah tangan yang tidak mempunyai nilai kekuatan hukum sebagai alat bukti;
 - c. Format surat yang dijadikan bukti P-11 tidak sesuai dengan surat-surat yang kebiasaan yang dibuat oleh PT.Saptatunggal Surya Abadi keran kami telah menanyakan langsung kepada mantan Manager tentang format surat keluar pada saat ia menjabat, menurut mantan Manager biasanya surat keluar berisi yaitu : tertulis nomor surat, tertulis paraf disposisi dari staf yang membuatnya;

Halaman 8 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa terhadap bukti P-11 sangat diragukan kebenarannya karena tidak ada nomor surat, tidak ada paraf disposisi dari staf yang membuatnya, untuk membuat AJB tidak perlu surat dari developer karena PPJB telah dilengkapi dengan surat kuasa menjual, isi surat tidak relevan karena kalau sudah lunas maka sudah pasti sudah lunas membayar pajak (pemotongan pembayaran pajak dilakukan setiap ada pembayaran dari customer);

- Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan suami Tergugat II dan ayah Tergugat III sudah membuat PPJB No.6 dan Kuasa Menjual No.8 tanggal 8 Maret 2008 maka secara hukum surat yang dikirim oleh PT. Saptatunggal Surya Abadi kepada Notaris Eko Handoko Widjaja, SH tidak relevan karena tanpa diminta oleh PT Saptatunggal Surya Abadi maka Tergugat II dan Tergugat III subukanlah surat perjanjian antara Penggugat dengan suami Tergugat II dan ayah Tergugat III maka bukti tersebut ditolak seluruhnya oleh Para Terbanding/Para Tergugat;dah dapat mengalihkan hak kepemilikannya kepada siapapun , termasuk kepada pemegang kuasa sendiri;
- Bahwa oleh karena bukti P-11 bukanlah surat perjanjian antara Penggugat dengan suami Tergugat II dan ayah Tergugat III maka bukti tersebut ditolak seluruhnya oleh Para Terbanding/Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti, serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 9 Juni 2022 Nomor 189/Pdt.G/2021/PN Mlg, dan telah pula membaca surat-surat bukti kedua pihak dan keterangan saksi-saksi serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini, dihubungkan dengan posita dan petitum gugatan dan memori banding

Halaman 9 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III berpendapat sebagai berikut;

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada bagian eksepsi yang menolak eksepsi Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III pada prinsipnya Majelis Hakim Tingkat Banding menyetujuinya karena sudah tepat dan benar, dan karena itu pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga mengabulkan petitum ke-2 menyatakan perbuatan Tergugat I menerbitkan Tanda Bukti Hak atas sebidang tanah yaitu Sertifikat HGB No602 seluas 677 M2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No.2271/Buring/2000NIB Nomor 12.06.02.0503611 adalah telah sesuai prosedur dan tidak melanggar hukum, oleh karenanya Sertifikat HGB No.602 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, petitum ke-3 menyatakan jual beli tanah Sertifikat HGB No.602 seluas 677 M2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No.2271/Buring/2000 NIB 12.06.02w.05.02611 yang dilaksanakan oleh Penggugat selaku penjual dengan (alm) GO SIANG CHEN selaku pembeli, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 4 Maret 2008, berikut Akta Kuasa No.7 dan Akta Kuasa No.8 tanggal 4 Maret 2008 dibuat digadapan Eko Handoko Widjaja,SH Notaris di Malang adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, petitum

Halaman 10 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/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

ke-5 menyatakan ahliwaris almarhum GO SIANG CHEN (in casu Tergugat II, Tergugat III) berdasarkan AKTA KETERANGAN WARIS No.01/KHW/VI/2016 tanggal 4 Juni 2016 yang dibuat oleh Lina Kurniahu,SH.,Mkn., Notaris di Malang adalah pemilik hak yang sah atas sebidang tanah Sertifikat HGB No.602 seluas 677 M2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No.2271/Buring/2000 NIB 12.06.02.05.03611;

Menimbang, bahwa sedangkan petitum ke-4 Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak dengan pertimbangan pada pokoknya bahwa berdasarkan bukti P-4 / TI-2 / TII,III-3 berupa fotocopy Sertifikat HGB No.602 seluas 677 M2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 NIB 12.06.02.05.03611, berlaku tanggal 31-01-2025 diperoleh fakta hukum bahwa lokasi obyek tanah tersebut adalah di Komplek Perumahan Buring Indah K-1 Nomor 07 Malang, dan berdasar keterangan saksi Penggugat Nunuk Maria Pudjowati menerangkan bahwa saksi tidak tahu lokasi obyek jual belinya, yang saksi tahu lokasinya di Buring dengan Sertifikat HGB No.602 dan luasnya 677 M2 di Akta disebutkan Blok K1 No.7, bahwa berdasar bukti P-5 berupa fotocopy dari fotocopy Site Plan Nomor 630/621428.3061/1996, diperoleh fakta letak obyek sengketa berada di Blok K-1 No.7 yang merupakan lokasi tertinggi dengan pemandangan kota Malang yang bisa dilihat dari berbagai sisi dimana pada saat itu lokasi obyek sengketa berseberangan dengan rumah Marry In (Rumah Marinir) yang merupakan rumah yang paling bagus pada saat itu dan hal ini berkesesuaian dengan keterangan saksi Tergugat II dan Tergugat III yaitu saksi Han, Heru Sukanto dan saksi Suparmie, SE, dimana Site Plan ini merupakan site plan perumahan Puncak Buring Indah yang dibuat oleh PT. Sapta Tunggal Surya Abadi dan hal ini juga berkesesuaian dengan bukti TII,III-4,dstnya yang selanjutnya berpendapat bahwa benar letak obyek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 4 Maret 2008, dibuat dihadapan Eko

Halaman 11 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Handoko Widjaja <SH Notaris di Malang dan Sertifikat HGB No.602/Kel. Buring, NIB 12.06.02.05.03611 luas 677 M2, Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No.2271/Buring/2000 sebagaimana Bukti TII,III4) tidak sama dengan lokasi (kavling) yang ditunjukkan oleh Penggugat dimana menurut Penggugat lokasi obyek sengketa berada di blok 02 berupa sebidang tanah No.25, No.27, No.28, No.29, No.30 sebagaimana bukti P-6 berupa site plan PT Citra Garden dimana lokasi obyek sengketa berada di bawah.....dstnya, dan berdasarkan hal tersebut maka serah terima sebidang tanah (kavling) berikut Tanda Bukti Hak yaitu Sertifikat HGB No.602 seluas 677 M2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No.2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 yang telah dilaksanakan tanggal 4 Maret 2008 oleh Penggugat selaku penjual kepada GO SIANG CHEN selaku pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6 tanggal 4 Maret 2008 berikut Akta Kuasa No.7 dan Akta Kuasa No.8 tanggal 4 Maret 2008 dibuat dihadapan Eko Handoko Widjaja, SH Notaris di Malang adalah tidak sah menurut hukum sehingga petitum gugatan Penggugat harus ditolak, demikian pula selanjutnya karena menolak petitum gugatan angka 4 maka selanjutnya menolak pula petitum angka 6 dan angka 7 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian pula kemudian dalam gugatan reconvensi karena telah menolak petitum angka 4 sehingga amar putusannya dalam reconvensi mengabulkan gugatan reconvensi antara lain menyatakan perbuatan Tergugat Reconvensi yang merubah atau menghilangkan tanah milik Para Penggugat Reconvensi menjadi jalan Perumahan atau Jalan "The Peak" atau menjadi rumah milik orang lain adalah perbuatan melawan hukum, menghukum Tergugat reconvensi agar mengembalikan letak tanah milik Para Penggugat Reconvensi sesuai dengan Sertifikat HGB No.602/Kel.Buring, NIB 12.06.02.05.03611 luas 677 M2, Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000

Halaman 12 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.2271/Buring /2000 yang terletak di Perumahan Puncak Buring Indah Kavling K.1 No.7 Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang sekarang Jalan The Peak perumahan Citra Garden City, Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang,dstnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakiim Tingkat Banding sebagaimana telah disebutkan diatas **sependapat** dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait dengan petitum angka 2, 3 dan 5 gugatan konvensi, dan karena sudah tepat dan benar maka pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat banding, akan tetapi **tidak sependapat** dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah menolak petitum ke-4, petitum ke-6 dan ke-7 dalam konvensi serta mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi karena tidak tepat dan benar sehingga putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 9 Juni 2022 Nomor 189/Pdt.G/2021/PN Mlg tersebut haruslah dibatalkan dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa petitum ke-4 Pembanding semula Penggugat memohon agar menyatakan bahwa serah terima sebidang tanah (kavling) berikut tanda bukti hak yaitu Sertifikat HGB No.602 seluas 677 M2, Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No.2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 yang telah dilaksanakan tanggal 4 Maret 2008 oleh Penggugat selaku penjual kepada Go Siang Chen selaku pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 4 Maret 2008, berikut Akta Kuasa No.7 dan Akta Kuasa Nomor 8 tanggal 4 Maret 2008 dibuat dihadapan Eko Handoko Widjaja, SH Notaris di Malang adalah sah menurut hukum, sedangkan pihak Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III keberatan dengan lokasi yang ditunjuk Pembanding semula Penggugat saat itu sekarang sudah berubah

Halaman 13 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi rumah yang dimiliki oleh orang lain atau dengan kata lain tanah kavling miliki Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III oleh Pembanding semula Penggugat telah dijual kepada orang lain;

Menimbang, bahwa berdasar bukti-bukti surat Pembanding semula Penggugat dihubungkan dengan saksi-saksi pembanding semula Penggugat yaitu Nunuk Maria Pudjowati menerangkan bahwa Go Siang Chen setuju dan tidak komplain terhadap isi dari Akta Nomor 7, demikian pula Sertifikat dan letak tanah obyek jual beli telah dicocokkan, juga telah ditanyakan kepada pembelinya apakah letak obyek tanah jual beli sudah sesuai dan dijawab oleh pembeli (Go Siang Chen) sudah sesuai, Akta yang dibuat saat itu adalah Akta No.6 PPJB, Akta No.7 adalah kuasa mutlak, Akta No.8 adalah Akta untuk menjual, pada saat dibuatkan Akta-akta tersebut Go Siang Chen datang sendiri, ia tidak protes terhadap lokasi tanah pada saat akta dibacakan dan lokasi dalam sertifikat dibenarkan pembeli, demikian pula bersesuaian dengan keterangan saksi Ir.Yudi Dewi Prastyo yang menerangkan bahwa ia mengetahui Blok K ada di tengah kavling, tanah yang dijual kepada Go Siang Chen sudah sesuai dengan Sertifikat dan lokasinya sehingga tidak ada yang komplain, keterangan kedua saksi Pembanding semula Penggugat tersebut bersesuaian pula dengan saksi Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III yaitu saksi Suparmie, SE yang menerangkan bahwa pada saat tanda tangan akta jual beli tidak ada protes dari pembeli terhadap obyek yang disengketakan ini karena lokasi tanah yang dibeli sudah ditunjukkan setelah pembayaran uang muka, saat itu tanah dalam keadaan tertutup rumput, dan pada saat itu yang terima obyek jual beli tanah tersebut adalah Go Siang Chen dan saat itu pula tidak ada komplain dari Go Siang Chen, kemudian setelah Go Siang Chen meninggal barulah Soesana (istri Go Siang Chen) komplain bahwa letak tanah tersebut bukan sebagaimana yang ditunjuk sekarang;

Halaman 14 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut berdasar keterangan saksi-saksi Pembanding semula Penggugat maupun keterangan saksi Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III dapat disimpulkan bahwa letak tanah sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.602/Kel.Buring NIB12.06.02.5.03611 luas 677 M2, Surat Ukur tanggal 13 – 12- 2000 No.2271/Buring/2000 dan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 6 tanggal 4 Maret 2008 tersebut adalah sesuai dengan letak tanah yang ditunjuk Pembanding semula Penggugat sebagaimana gambar hasil pemeriksaan setempat karena pada dasarnya tanah yang diserahkan oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Maret 2008 telah diterima secara baik oleh pembeli yaitu Go Siang Chen tanpa ada protes atau komplain;

Menimbang, bahwa ketika kemudian ada protes atau komplain dari Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris dari pembeli yaitu Go Siang Chen yang tidak ikut dalam proses jual beli dengan alasan bahwa tanah yang diserahkan tersebut letaknya tidak sesuai dengan yang ditunjuk sekarang merupakan alasan penolakan yang tidak berdasar, karena yang mengetahui persis tentang letak tanah tersebut hanyalah Pembanding semula Penggugat sebagai penjual dan Go Siang Chen sendiri sebagai pembeli, karena itu Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III jelas tidak tahu menahu tentang letak tanah sengketa tersebut, dengan demikian maka petitum ke-4 Pembanding semula Penggugat tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena petitum ke- 4 dikabulkan maka untuk petitum selanjutnya yaitu petitum ke-6 dan ke-7 harus pula dikabulkan karena petitum-petitum tersebut adalah dalam rangka menuntaskan permasalahan yang terjadi diantara para pihak terutama pihak Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III mengingat nama orang

Halaman 15 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertulis dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.602 tersebut yaitu Go Siang Chen yang adalah suami dari Terbanding semula Tergugat II dan ayah dari Terbanding semula Tergugat III yang telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan-pertimbangan diatas karena Pemanding semula Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya maka gugatan Pemanding semula Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II dan Tergugat III konvensi adalah seperti terurai diatas ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konvensi bahwa Pemanding semula Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya untuk seluruhnya sehingga menurut hukum gugatan rekonvensi yang berkaitan dengan pokok perkara yang sama haruslah ditolak;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa karena gugatan Pemanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dikabulkan, dan pihak Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas, maka keberatan-keberatan Pemanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut haruslah diterima sebagai alasan keberatan yang berdasar hukum, karena telah sesuai dengan pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding

Halaman 16 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga alasan-alasan keberatan tersebut diambil alih menjadi bagian dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, sedangkan alasan-alasan dalam kontra memori banding Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu lagi menanggapi karena pertimbangan-pertimbangan diatas sudah menjawab hal-hal yang disebutkan dalam alasan-alasan kontra memori banding tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 9 Juni 2022 Nomor 189/Pdt.G/2021/PN Mlg, tersebut tidak dapat lagi dipertahankan dan karenanya haruslah dibatalkan;

MENINGAT :

1. Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ,
2. Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor "8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 ;
3. HIR, serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima Permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- **Membatalkan** putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 9 Juni 2022 Nomor 189/Pdt.G/2021/PN Mlg. yang dimohonkan banding tersebut ;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi.

Halaman 17 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam pokok Perkara.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Terbanding I semula Tergugat I menerbitkan Tanda Bukti Hak atas bidang tanah yaitu Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 adalah telah sesuai prosedur dan tidak melanggar hukum, oleh karenanya Sertifikat HGB No. 602 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan jual beli tanah Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 yang dilaksanakan oleh Pembanding semula Penggugat selaku penjual dengan (Alm.) GO SIANG CHEN selaku pembeli, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 4 Maret 2008, berikut Akta Kuasa Nomor 7 dan Akta Kuasa Nomor 8 tanggal 4 Maret 2008 dibuat dihadapan Eko Handoko Widjaja, SH. Notaris di Malang adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa serah terima sebidang tanah (kavling) berikut Tanda Bukti hak yaitu Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 yang telah dilaksanakan tanggal 4 Maret 2008 oleh Pembanding semula Penggugat selaku penjual kepada GO SIANG CHEN selaku pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 4 Maret 2008, berikut Akta Kuasa Nomor 7 dan Akta Kuasa Nomor 8 tanggal 4 Maret 2008 dibuat dihadapan Eko Handoko Widjaja, SH. Notaris di Malang adalah sah menurut hukum;

Halaman 18 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan ahliwaris almarhum GO SIANG CHEN (in casu Para Terbanding semula Tergugat II, Tergugat III) berdasarkan AKTA KETERANGAN WARIS No. 01/KHW/VI/2016 tanggal 4 Juni 2016 yang dibuat oleh Lina Kurniahu, SH., MKn., Notaris di Malang adalah pemilik hak yang sah atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611.
6. Menyatakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan perkara ini dapat dipergunakan untuk memenuhi persyaratan permohonan pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 dari nama pemegang hak a/n. PT. SAPTATUNGGAL SURYAABADI (in casu Pembanding semula Penggugat) menjadi atas nama ahliwaris almarhum Go Siang Chen (in casu Para terbanding semula Tergugat II, Tergugat III);
7. Menghukum Terbanding semula Tergugat I untuk mencatat dalam Buku tanah tentang pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat HGB No. 602 seluas 677 m2 Surat Ukur tanggal 13 Desember 2000 No. 2271/Buring/2000 NIB Nomor 12.06.02.05.03611 dengan mencoret nama pemegang hak a/n. PT. SAPTATUNGGAL SURYAABADI (in casu Pembanding semula Penggugat) dan diubah menjadi atas nama ahliwaris almarhum Go Siang Chen (in casu Para Terbanding semula Tergugat II, Tergugat III);

Dalam Rekonvensi.

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi.

Halaman 19 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Terbanding semula Tergugat II, Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Rabu** tanggal **10 Agustus 2022** yang terdiri dari **RR. Suyawati, SH.,MH.** sebagai Hakim Ketua **Arthur Hangewa, S.H.** dan **Karel Tuppu, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal **itu juga** oleh Majelis Hakim dengan dihadiri oleh **Uripno, SH.** Panitera Pengganti, tanpa hadirnya kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Malang pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Ttd.

ARTHUR HANGEWA,SH.

Ttd.

KAREL TUPPU, SH.MH.

Ketua Majelis

Ttd.

RR SURYOWATI,SH.MH

Panitera Pengganti,

Ttd.

URIPNO, S.H

Perincian biaya perkara :

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai putusan | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi putusan | Rp. 5.000,- |
| 3. <u>Biaya Pemberkasan</u> | <u>Rp.139.000,-</u> |

J u m l a h Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)_____

Halaman 20 dari 20 halaman Putusan Nomor 404/PDT/2022/PT.SBY.