



**PUTUSAN**

**Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Siti Fatimah**; yang beralamat tinggal di Jalan Bylira no. 222 RT. 006/RW. 004. Kelurahan Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**
2. **Adi Soetjipto**; yang beralamat tinggal di Jalan Bylira no. 222 RT. 006/RW. 004. Kelurahan Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**  
dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Drs.Sentot Yusuf Patrikha, SH.MH.** Advokat Peradi NIA : 02.10801, beralamat di Jalan Kertarejasa XIII Nomor 119 Candirenggo, Telp (0341) 454414, HP/WA.081233219270 Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **19 Februari 2021**, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula sebagai : **Para Penggugat** ;

**Lawan:**

1. **Drs. H. Sugeng**; yang bertempat tinggal di Jalan Gubeng Kertajaya 9C/22-24, RT.12/RW.005, Kelurahan Airlangga, Kecamatan Gubeng, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :  
1.Andono Kristanto, SH., MH., 2.Maulidiazeta Wiriardi, SH., MH.,  
3.Leonardus S.Sagala, SH.MH. 4.Muhammad Zidky Ferdianto, SH., MH.,  
para Advokat dari kantor **"WINS & Partners Law Firm"** yang beralamat di Perkantoran Graha Asri Blok RK No. 9, Jalan Raya Ngagel 179-183,

Halaman 1 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal **23 April 2020**, untuk selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding** semula sebagai : **Tergugat** ;

**Dan :**

- 1) **Ir. Eko Budi Lukito**; dahulu beralamat di Griya Tunggul Asri, RT. 15/RW. 07, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang; sekarang tidak di ketahui tempat tinggalnya, untuk selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terbanding I** semula sebagai : **Turut Tergugat I** ;
- 2) **Notaris/PPAT Titik Soeryati Soekesi, SH**; yang beralamat kantor di jalan Terusan Wijaya Kusuma no. 4 Kota Malang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula sebagai : **Turut Tergugat II** ;
- 3) **Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Timur cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang**, yang beralamat kantor di jalan Danau Jonge I/1 Kota Malang, untuk selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terbanding III** semula sebagai : **Turut Tergugat III**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 07 April 2021 Nomor 281/PDT/2021/PT SBY. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Malang, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Februari 2021, Nomor: 74/Pdt.G/2020/PN Mlg. serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Halaman 2 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



Memperhatikan bahwa sebelumnya ternyata Para Pembanding semula Para Penggugat telah **menggugat** Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding I sampai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat III di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Bahwa berawal pada tahun 1994 adanya pertemuan antara Tergugat dengan Penggugat – I yang dikenalkan oleh Turut Tergugat – I. Pertemuan dalam hal pendanaan/pembiayaan pengurusan perkara sengketa tanah antara Ibu kandung Penggugat - I bernama WARINI dengan P. Satir seluas +/- 3.930 m2 Persil 46 S.III (sekarang S.II) yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, kecamatan Lowokwaru Kota Malang;
- 2) Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat mengajak Penggugat – I untuk membuat kesepakatan apabila perkara sengketa tanah seluas +/- 3.930 m2 persil 46 S.III (sekarang S.II) terletak di kelurahan Tunggulwulung kecamatan Lowokwaru kota Malang berhasil di tingkat Mahkamah Agung RI, maka tanah seluas +/- 3.930 m2 persil 46 S.III tersebut dibagi 2 (dua) masing-masing 50 % setelah dipotong biaya pengurusan perkara;
- 3) Bahwa kemudian Tergugat membujuk Penggugat – I untuk memberikan sebuah jaminan atas kesepakatan pembiayaan/Pendanaan pengurusan perkara sengketa tanah seluas +/- 3.930 m2 persil 46 S.III (sekarang S.II) di tingkat Mahkamah Agung RI. Adanya Jaminan hanya untuk kepercayaan saja. Hingga atas bujukrayu Tergugat, akhirnya Penggugat – I memberikan jaminan kepada Tergugat sebuah Sertifikat Hak Milik nomor 245 atasnama (semula) Siti Fatimah/Penggugat – I berupa tanah seluas 2.687 m2 yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, kecamatan Lowokwaru kota Malang;
- 4) Bahwa setelah jaminan Sertifikat Hak Milik no. 245 atasnama Penggugat - I di KUASAI oleh Tergugat, selanjutnya Tergugat dengan akal dan tipu muslihatnya

Halaman 3 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



rangkaian kata-kata bohong menyesatkan mengajak Penggugat – I beserta Penggugat – II (Para Penggugat) untuk bersama datang ke kantor Turut Tergugat – II sebagai PPAT/Notaris untuk membuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997, Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997, Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997;

- 5) Bahwa Tergugat yang dengan akal tipumuslihatnya serta rangkaian kata-kata bohong menyesatkan Para Penggugat mengatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah SHM nomor 245 seluas 2.687 m2, Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997, Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997 hanyalah pura-pura saja/epok-epok saja;
- 6) Bahwa pada tanggal 02 desember 1997, Tergugat membuat SURAT PENYATAAN yang pada intinya adalah :
  1. Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 245 atnama Siti Fatimah/Penggugat – I berupa tanah seluas 2.687 m2 yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, kecamatan Lowokwaru kota Malang, hanyalah **sebagai pengikatan jaminan saja** atas kesepakatan pembiayaan pengurusan perkara di Mahkamah Agung RI tentang sengketa tanah antara Ibu kandung Penggugat - I yang bernama WARINI dengan P. Satir seluas +/- 3.930 m2 Persil 46 S.III (sekarang S.II);
  2. Apabila pengurusan Sengketa tanah seluas +/- 3.930 m2 Persil 46 S.III berhasil/menang, maka tanah sengketa tersebut di bagi 2 (dua) sebesar masing-masing 50 % untuk Tergugat dan 50 % untuk Penggugat – I setelah dikurangi biaya/ongkos Pengurusan Sengketa;
  3. Apabila sengketa tanah seluas +/- 3.930 m2 Persil 46 S.III (sekarang S.II) tersebut tidak berhasil/kalah di tingkat Mahkamah Agung RI, maka SHM nomor 245 atnama Penggugat – I serta surat-surat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997, Surat Kuasa

Halaman 4 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 02 tertanggal 01 desember 1997, Surat Kuasa nomor 03 tertanggal

1 desember 1997 **dikembalikan** kepada Penggugat – I;

Bahwa dari perihal-perihal tersebut yang menjadikan Para Penggugat semakin percaya kepada Tergugat;

- 7) Bahwa ternyata pada 09 Juni tahun 2004 pada tingkat Mahkamah Agung RI memutuskan Peninjauan Kembali perkara sengketa tanah antara Ibu kandung Penggugat - I yang bernama WARINI dengan P. Satir seluas +/- 3.930 m2 Persil 46 S.III (sekarang S.II) yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, kecamatan Lowokwaru Kota Malang, dengan hasil putusan meng-kalahkan pihak WARINI (Ibu kandung Penggugat – I). Sehingga pengurusan sengketa tanah tersebut **tidak berhasil/kalah** di tingkat Mahkamah Agung RI;
- 8) Bahwa setelah mengetahui kekalahan WARINI (Pihak Penggugat – I) dalam putusan Peninjauan Kembali tersebut, Kemudian Tergugat datang ke kantor Turut Tergugat – II untuk dibuatkan AKTA JUAL BELI dan mengurus proses baliknama SHM nomor 245 kelurahan Tunggulwulung kecamatan Lowokwaru kota Malang atasnama SitiFatimah/Penggugat – I dengan membawa dokumen berupa :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 245 atasnama Siti Fatimah/Penggugat – I ;
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997;
3. Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997;
4. Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997;
5. Fotokopi KTP atasnama SUGENG;

Setelah diproses Turut Tergugat – II kemudian terbitlah Akta Jual Beli (AJB) nomor 095/JB/KM/LW/2004 tertanggal 21 oktober 2004;

Halaman 5 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dan pada tanggal 6 Desember 2004 Tergugat telah datang pada kantor Turut Tergugat – III untuk mendaftarkan Perubahan Kepemilikan SHM nomor 245/kelurahan Tunggulwulung atasnama (semula) Siti Fatimah/Penggugat – I menjadi milik Tergugat/Drs.H. Sugeng;

Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo;

9) Bahwa **obyek gugatan/sengketa** ini adalah :

a) Akta Jual Beli nomor 095/JB/KM/LW/2004 tertanggal 21 oktober 2004 tentang jual beli tanah SHM nomor 245 seluas 2.687 m2 yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, kecamatan Lowokwaru kota Malang, dengan batas – batas :

Utara : jalan Saxophone;  
Timur : tanah sawah/kebun Pak Saiful;  
Barat : Sungai/curah;  
Selatan : Sungai irigasi;

b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997;

c) Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997;

d) Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997;

bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah dan peraturan lainnya yang terkait atau berlaku. Maka penerbitan obyek gugatan/sengketa oleh Turut Tergugat - II telah memenuhi kriteria menurut hukum sebagai obyek gugatan/sengketa yang merupakan wewenang Pengadilan Negeri Malang, sehingga dapat menjadi dasar gugatan dalam perkara ini;

10) Bahwa Para Penggugat adalah pemilik asli atas hak tanah SHM no. 245 yang kemudian di terbitkan obyek gugatan oleh Turut Tergugat – II yang menjadi dasar gugatan ini;





- 11) Bahwa Tergugat dengan akal bujuk rayu yang maksud dan tujuannya meminta jaminan sertifikat SHM nomor 245 telah berhasil menyesatkan dan menggerakkan Penggugat – I dan Penggugat – II untuk menyerahkan jaminan SHM nomor 245/kelurahan Tunggulwulung kota Malang kepada Tergugat;
- 12) Bahwa perbuatan dan akal tipumuslihat menyesatkan oleh Tergugat yang mengajak Para Penggugat ke kantor Turut Tergugat – II untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997, Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997, Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997, dengan menjelaskan bahwa surat-surat/akta-akta tersebut “Hanya epok-epok/pura-pura saja”
- 13) Bahwa dengan adanya kata-kata “Hanya epok-epok/pura-pura saja surat-surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997, Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997, Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997” serta adanya Surat Pernyataan tertanggal 02 desember 1997 yang dibuat Tergugat, membuat Para Penggugat menjadi semakin percaya;
- 14) Bahwa adanya rangkaian kebohongan dan kata-kata menyesatkan Tergugat yang membuat Penggugat – I dan Penggugat – II menjadi percaya dengan mengajak ke kantor Turut Tergugat –II untuk menandatangani Obyek gugatan/sengketa adalah hanya sebagai perbuatan dan surat-surat yang pura-pura/hanya epok-epok saja, hal ini membuktikan telah ada suatu niat jahat dan itikad buruk Tergugat;
- 15) Bahwa rangkaian kata-kata bohong yang menyesatkan dengan akal tipu muslihat Tergugat untuk **menyalahgunakan keadaan** sudah ada sejak SHM nomor 245 di serahkan oleh Penggugat – I;  
Maka Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan Tergugat telah sempurna saat SHM nomor 245 telah balik nama menjadi nama Drs. H. Sugeng/Tergugat;

Halaman 7 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



- 16) Bahwa merujuk pada pasal 1320 KUHPerdata pada Syarat Subyektif tentang kesepakatan para pihak, secara jelas **tidak adanya dasar kebebasan menentukan kehendak dalam kesepakatan**. Karena dasar kesepakatan yang secara jelas adalah Tergugat telah memanfaatkan keadaan dengan menyalahgunakannya dalam rangkaian kata-kata bohong dan pengaruh kesesatan/*dwaling* serta tipu muslihat terhadap Penggugat – I dan Penggugat – II;
- 17) Bahwa tidak adanya unsur kesepakatan/konsensus yang menjadi dasar kebebasan menentukan kehendak dari Penggugat – I dan Penggugat – II, maka menjadi tidak jelas apa yang di janjikan. Kesepakatan adalah persesuaian kehendak, tetapi yang terjadi **Tidak adanya keinginan Penggugat – I** melakukan rangkaian jual beli tanah SHM nomor 245 dengan Tergugat dihadapan Turut Tergugat - II , maka telah tidak terpenuhinya unsur pokok **tentang persoalan tertentu**, mengakibatkan perikatan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum;
- 18) Bahwa merujuk pasal 1322 KUHPerdata *jo.* Pasal 228 (ayat 1) buku ke-6 NBW (Nieuw Burgerlijk Wetboek), adanya **Pengaruh Kesesatan** adalah fakta yang menunjukkan Tergugat mempengaruhi Penggugat - I dan Penggugat – II dengan cara :
- a) Rangkaian bujuk rayu yang membuat Penggugat – I percaya dan akhirnya menyerahkan jaminan berupa SHM nomor 245 (dahulu atasnama Siti Fatimah/Penggugat – I) untuk kesepakatan Pembiayaan/pendanaan sengketa tanah seluas +/- 3.930 m2 Persil 46 S.III;
- b) Adanya kata-kata dari akal tipu muslihat yang menyesatkan bahwa “surat-surat itu hanya pura-pura/epok-epok saja” yang membuat Para Penggugat semakin percaya dan menandatangani produk-produk hukum berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01

Halaman 8 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.





Desember 1997, Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997,

Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997.

Sehingga dengan leluasnya Penyalahgunaan Keadaan oleh Tergugat membuat Akta Jual Beli (AJB) nomor 095/JB/KM/LW/2004 tertanggal 21 oktober 2004, serta baliknama SHM nomor 245 menjadi atasnama H.

Sugeng/Tergugat;

c) Surat Pernyataan tertanggal 02 Desember 1997 yang dibuat oleh Tergugat;

- 19) Bahwa Penggugat – I dan Penggugat – II seandainya mengetahui yang sebenarnya tentang akal, niat dan itikad buruk Tergugat yang menjadikan jaminan SHM nomor 245 yang masuk dalam perangkat **menyesatkan** menjadi Perjanjian Pengikatan Jual beli nomor 01, Surat Kuasa nomor 02, Surat Kuasa nomor 03, AJB nomor 095/JB/KM/LW/2004 dan berakhir pada berbaliknamanya SHM nomor 245; tentu saja Penggugat – I dan Penggugat – II tidak akan membuat dan memberikan jaminan SHM nomor 245 terjerumus menjadi Perjanjian jual beli tanah dihadapan Turut Tergugat - II;
- 20) Bahwa Perbuatan Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat telah dilaporkan secara pidana oleh Penggugat – I . Walaupun putusan pidana perkara nomor 86/Pid.B/2014 ditingkat Pengadilan Negeri Malang adanya Perbuatan Pidana Tergugat tidak terbukti bersalah;
- 21) Namun dalam putusan Kasasi nomor 24/Pid/2015 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali nomor 20PK/Pid/2017 telah memutuskan Perbuatan Pidana Tergugat terbukti bersalah;
- 22) Bahwa berdasarkan kesaksian Turut Tergugat – II dalam pemeriksaan sidang perkara nomor 86/Pid.B/2014/PN.Mlg tertanggal 04 agustus 2014 *juncto* pemeriksaan putusan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Kasasi nomor perkara 24/Pid/2015, yang menerangkan bahwa pada saat Para

Halaman 9 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



Penggugat dan Tergugat **dihadapan Turut Tergugat – II tidak ada transaksi jual beli;**

- 23) Bahwa bila tidak ada transaksi jual beli di hadapan Turut Tergugat – II, mengapa Turut Tergugat – II tetap menerbitkan produk-produk hukum berupa Akta Jual Beli nomor 095/JB/KM/LW/2004 tertanggal 21 oktober 2004, Perjanjian Pengikatan Jual beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997, Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997, Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 01 desember 1997, ???.;
- 24) Bahwa patut sudah bila produk-produk hukum/obyek sengketa berupa :
- a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997;
  - b) Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997;
  - c) Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997;
  - d) Akta Jual Beli (AJB) nomor 095/JB/KM/LW/2004 tertanggal 21 oktober 2004;

Adalah produk-produk hukum yang causa dengan syarat hal tertentu berasal dari Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan serta dilarang, sehingga patut obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan mengikat dan **BATAL DEMI HUKUM;**

- 25) Bahwa dari bentuk, motivasi, itikad dan niat buruk Tergugat yang menyesatkan dan menipu, maka dari awal obyek sengketa/gugatan yang di buat dihadapan Turut Tergugat – II tidak pernah terjadi. Dan keadaan status SHM nomor 245 tetap pada keadaan semula ber-atasnama Siti Fatimah/Penggugat – I. Maka patut obyek sengketa/gugatan menjadi Batal Demi Hukum;
- 26) Bahwa perbuatan penerbitan obyek sengketa/gugatan dihadapan Turut Tergugat – II telah mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;



- 27) Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka masing-masing perbuatan Tergugat dapat diartikan sebagai Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan, yang pada akhirnya melahirkan produk-produk hukum obyek sengketa/gugatan yang di buat dihadapan Turut Tergugat – II dimana telah terjadi kesewenang-wenangan dalam permohonan pembuatan dan penerbitan obyek sengketa/gugatan sehingga pada akhirnya terjadi perbuatan hukum baliknama SHM nomor 245 yang semula atasnama Siti Fatimah/Penggugat – I menjadi atasnama Tergugat di kantor Turut Tergugat – III;
- 28) Bahwa karenanya sudah sewajarnya menyatakan obyek sengketa/gugatan yang dibuat dihadapan Turut Tergugat – II bertentangan dengan hukum dan karenanya haruslah **dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sejak awal**;
- 29) Bahwa atas perbuatan Penyalahgunaan Keadaan tersebut, Para Penggugat menderita kerugian :
- a) Karena merasa diperlakukan tidak adil dan sewenang-wenang;
  - b) Hilangnya/hapusnya hak-hak Para Penggugat atas tanah SHM nomor 245;
  - c) Harkat/nama baik menjadi tercemar;
  - d) Beban-beban biaya selama menjalani proses dan mengurus perkara ini;
- 30) Bahwa atas dasar tersebut di atas maka Para Penggugat sebagai **pemilik asli tanah** SHM nomor 245 dirugikan akibat di-adakannya rangkaian obyek gugatan/sengketa yang dibuat Tergugat dihadapan Turut Tergugat – II. Dan penyebab kerugian bagi Para Penggugat berasal dari perbuatan Tergugat yang sudah sepatutnya harus membayar segala biaya kerugian yang timbul akibat adanya obyek gugatan/sengketa;



31) Bahwa perbuatan Tergugat dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan yang mengakibatkan kerugian besar bagi Para Penggugat yang mana atas kerugian tersebut harus di pertanggungjawabkan dan di ganti rugi atau di bayar lunas seketika oleh Tergugat dengan perincian sebagai berikut :

a) Kerugian Materiil;

Bahwa Para Penggugat tidak dapat memiliki secara hak tanah yang termuat dalam SHM nomor 245, padahal tanah tersebut di peroleh dan di beli dengan cara harus bekerja keras dan menabung bertahun-tahun. Sehingga patutlah kerugian nyata yang di derita bila di hitung dengan harga tanah sekarang ini Rp. 2.500.000/meter<sup>2</sup> di kalikan seluas tanah 2.687 m<sup>2</sup>. (Rp. 2.500.000 x 2.687m<sup>2</sup> = Rp. 5.374.000.000 (lima milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta Rupiah) ;

b) Kerugian Immateriil;

Bahwa kerugian sebagai akibat yang harus di alaminya oleh Para Penggugat adalah rasa ketidaknyamanan dalam hati dan pikiran Para Penggugat karena terjerumus pada Tipu muslihat Tergugat yang menyalahgunakan keadaan. Dimana sesungguhnya kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk memudahkan penghitungannya dapat ditaksir sebesar Rp. 5.000.000.000, (Lima Milyar Rupiah)

Bahwa kerugian yang dialami Para Penggugat tersebut harus dibayar Tergugat sekaligus dan tunai kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

31) Bahwa atas kerugian materiil yang diderita Para Penggugat, maka Tergugat layak untuk dibebani uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta Rupiah) setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum



tetap hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna;

- 32) Bahwa oleh karena tanah berdasar SHM nomor 245 (semula) atasnama Penggugat -I adalah Hak Milik yang sah dari Penggugat – I, maka untuk menghindari dari kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat, sangat berdasar hukum bagi Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan **Putusan Sela (PROVISI)** dengan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat – II untuk menyerahkan surat-surat atau akta-akta sebagai obyek sengketa/gugatan dan SHM nomor 245 beserta hak penguasaan SHM nomor 245 kepada Para Penggugat sejak perkara ini di putusan oleh Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 33) Bahwa Para Penggugat menduga yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau menjual tanah SHM nomor 245 kepada pihak lain;
- 34) Bahwa oleh karena Tergugat sebagai pihak yang bersalah dan harus bertanggung jawab, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini menjadi dibebankan kepada TERGUGAT;
- 35) Bahwa putusan perkara ini dapat dipergunakan bagi Para Penggugat untuk mengurus proses baliknama kembali seperti semula SHM nomor 245 menjadi atasnama Penggugat – I/SITI FATIMAH dikantor Turut Tergugat – III /Badan Pertanahan Nasional Kota Malang, sebagaimana ketentuan Pasal 55 jo. Pasal 52 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa *“Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat di lakukan oleh pihak yang berkepentingan”*

#### **DALAM PROVISI**

Halaman 13 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



- 1) Bahwa oleh karena hal-hal tersebut dalam gugatan ini maka sudah sepatutnya secara hukum mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Tergugat menanggung untuk mengganti segala akibat kerugian yang dialami Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat – II atau siapapun yang mendapatkan hak dari Tergugat dan/atau pihak manapun yang menguasai SHM nomor 245 yang dibuat berdasar obyek sengketa/gugatan dalam perkara *a quo* **untuk menyerahkan** Surat-surat atau akta-akta Obyek sengketa/gugatan dan SHM nomor 245 beserta hak penguasaan SHM nomor 245 yang dibuat berdasar Obyek sengketa/gugatan kepada Para Penggugat dalam keadaan aman sejak perkara ini di putusan oleh Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan yang Para Penggugat kemukakan di atas, sangatlah tepat dan beralasan secara hukum Para Penggugat mengajukan gugatan ini, maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A melalui Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

- 1) Mengabulkan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat – II atau siapapun yang mendapatkan hak dari Tergugat dan/atau pihak manapun yang menguasai SHM nomor 245 tersebut untuk menyerahkan objek sengketa/gugatan dan SHM nomor 245 beserta hak penguasaan SHM nomor 245 kepada Para Penggugat dalam keadaan aman sejak perkara ini di putusan oleh Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A dan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 14 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.





- 2) Menyatakan Tergugat telah melakukan **Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan** dalam pembuatan dan penerbitan obyek sengketa/gugatan dihadapan Turut Tergugat - II;
- 3) Menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala konsekuensi hukumnya terhadap produk-produk hukum obyek sengketa/gugatan yang dibuat Tergugat dihadapan Turut Tergugat - II yang berupa :
  - a) Akta Jual Beli nomor 095/JB/KM/LW/2004 tertanggal 21 oktober 2004 tentang jual beli tanah SHM nomor 245 seluas 2.687 m2 yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, kecamatan Lowokwaru kota Malang, dengan batas – batas :  
Utara : jalan Saxophone;  
Timur : tanah sawah/kebun Pak Saiful;  
Barat : Sungai/curah;  
Selatan : Sungai irigasi;
  - b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01 tertanggal 01 Desember 1997;
  - c) Surat Kuasa nomor 02 tertanggal 01 desember 1997;
  - d) Surat Kuasa nomor 03 tertanggal 1 desember 1997;
- 4) Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat – II untuk menyerahkan semua bukti-bukti surat-surat asli obyek sengketa/gugatan dan SHM nomor 245 beserta hak penguasaan SHM nomor 245 kepada Para Penggugat dengan aman secara hukum;
- 5) Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat – II atau berikut setiap orang yang menggantungkan hak kepadanya untuk menyerahkan Obyek sengketa/gugatan dan SHM nomor 245 beserta hak penguasaan SHM nomor 245 kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan aman sejak perkara ini di putusan oleh Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A dan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 15 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



- 6) Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat – II untuk mencabut atau menarik produk-produk hukum obyek sengketa/gugatan dari pemegangnya/atau siapapun yang menguasainya, seketika sejak perkara ini di putuskan oleh Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A dan berkekuatan hukum tetap;
- 7) Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. Rp. 5.374.000.000 (lima milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta Rupiah) serta Kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000, (Lima Milyar Rupiah) secara tunai dan sekaligus, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dijalankan secara sempurna;
- 8) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta Rupiah) setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna;
- 9) Menyatakan mengembalikan seperti semula atasnama pemegang dan pemilik asli SHM nomor 245 adalah atasnama Penggugat – I/SITI FATIMAH;
- 10) Menyatakan mengembalikan seperti semula Hak-hak Para Penggugat sebagai pemilik dan pemegang asli yang sah atas tanah SHM nomor 245 seluas 2.687 m2 yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, kecamatan Lowokwaru kota Malang, dengan batas – batas :  
Utara : jalan Saxophone;  
Timur : tanah sawah/kebun Pak Saiful;  
Barat : Sungai/curah;  
Selatan : Sungai irigasi;
- 11) Menyatakan putusan perkara ini dapat dipergunakan bagi Para Penggugat untuk mengurus proses baliknama kembali seperti semula SHM nomor 245



menjadi atasnama Penggugat – I/SITI FATIMAH dikantor Turut Tergugat –  
III /Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;

- 12) Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat – II serta Turut Tergugat – III untuk mengembalikan dalam posisi dan kondisi seperti semula SHM nomor 245 atasnama Siti Fatimah/Penggugat – I tanah seluas 2.687 m2 yang terletak di kelurahan Tunggulwulung, kecamatan Lowokwaru kota Malang, dengan batas – batas :

Utara : jalan Saxophone;

Timur : tanah sawah/kebun Pak Saiful;

Barat : Sungai/curah;

Selatan : Sungai irigasi;

- 13) Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Perkara ini;
- 14) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
- 15) Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan keadilan yang seadil-adilnya;

Memperhatikan permohonan perubahan Nama Pihak Turut Tergugat III yang semula Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang yang beralamat kantor di Jalan Danau Jonge I / 1 Kota Malang sebagai Turut Tergugat III menjadi Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia cq.Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Timur c.q.Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang yang beralamat kantor di Jalan Danau Jonge I/1 Kota Malang sebagai Turut Tergugat III;

Bahwa untuk selanjutnya tetap di dalam surat gugatan semula;



Memperhatikan pula, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut **Terbanding semula Tergugat** telah mengajukan **jawaban** sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa dalam butir 9 hal. 5 gugatannya, Para Penggugat menyatakan yang menjadi objek gugatan/sengketa ini adalah Akta Jual Beli No. 095/JB/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 Desember 1997, Surat Kuasa No. 2 tanggal 1 Desember 1997, dan Surat Kuasa No. 3 tanggal 1 Desember 1997. Hal ini sejalan pula dengan petitum butir 3 hal. 12 s/d hal. 13 gugatan yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap 4 (empat) surat/dokumen tersebut di atas.
3. Bahwa di sisi lain, telah terdapat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan keempat surat/dokumen tersebut, yaitu Akta Jual Beli No. 095/JB/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 Desember 1997, Surat Kuasa No. 2 tanggal 1 Desember 1997, dan Surat Kuasa No. 3 tanggal 1 Desember 1997, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal ini sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 524/PDT/2011/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411/K/Pdt/2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 139 PK/Pdt/2014, yang para pihaknya adalah H. Sugeng (Tergugat dalam perkara ini) melawan Siti Fatimah dan Adi Soetjipto (Para Penggugat dalam perkara ini).

Halaman 18 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



4. Bahwa oleh karena hal yang dituntut serta pihak yang bersengketa dalam perkara ini (*in casu* H. Sugeng [Tergugat dalam perkara ini] melawan Siti Fatimah dan Adi Soetjipto [Para Penggugat dalam perkara ini]) sama dengan dengan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 524/PDT/2011/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/Pdt/2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 139 PK/Pdt/2014, maka gugatan Para Penggugat merupakan gugatan *ne bis in idem*. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang menyatakan:

*"Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekadar mengenai soal putusannya.*

*Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula."*

Kualifikasi suatu gugatan dinyatakan *ne bis in idem* dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut:

*"Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya."*

dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 20 Mei 2002 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut:

*"Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem."*



5. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat *ne bis in idem*, sudah seharusnya dalil Para Penggugat dikesampingkan dan ditolak, serta gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah disampaikan atau tertuang pada bagian “Dalam Eksepsi” mohon dianggap terulang kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bagian “Dalam Pokok Perkara”.
2. Bahwa Tergugat dengan ini menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang disampaikan dalam gugatannya, kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 3 s/d butir 6 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan serangkaian kebohongan dan tipu muslihat terkait dijaminkannya sebidang tanah seluas 2.687 m<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 245 dengan diterbitkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 Desember 1997, Surat Kuasa No. 2 tanggal 1 Desember 1997, dan Surat Kuasa No. 3 tanggal 1 Desember 1997.

Faktanya, penyerahan jaminan tersebut dilakukan suka rela dan penuh kesadaran oleh Para Penggugat, mengingat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 Desember 1997, Surat Kuasa No. 2 tanggal 1 Desember 1997, dan Surat Kuasa No. 3 tanggal 1 Desember 1997 merupakan akta otentik yang merupakan produk dari Turut Tergugat II selaku Notaris. Para Penggugat mengetahui secara jelas bahwa jaminan tersebut diberikan terkait pembiayaan di tingkat kasasi yang dilakukan oleh Tergugat atas perkara yang dihadapi oleh Para Penggugat sewaktu itu (*in casu* perkara perdata Register No. 147/Pdt.G/1992/PN.Mlg jo. Register No. 714/PDT/1993/PT.SBY). Hal mana terkait pengurusan perkara kasasi oleh Tergugat ini diakui oleh Para Penggugat dalam butir 2 hal. 2 gugatannya.

Halaman 20 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.





Bahwa Para Penggugat dalam membuat jaminan tersebut telah terbukti melakukan persetujuan dan oleh karenanya penyerahan jaminan tersebut sah secara hukum, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Alinea terakhir Hal. 22 Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg, yang selanjutnya dikuatkan dalam tingkat banding, kasasi, serta peninjauan kembali.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan serangkaian kebohongan dan tipu muslihat merupakan dalil yang tidak berdasar, sehingga sudah seharusnya dalil Para Penggugat *a quo* dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

4. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 7 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan pengurusan sengketa tanah oleh Tergugat tidak berhasil/kalah di tingkat Mahkamah Agung RI.

Faktanya perkara perdata Register No. 147/Pdt.G/1992/PN.Mlg jo. Register No. 714/PDT/1993/PT.SBY jo. No. 1443 K/Pdt/1994 dimenangkan oleh Para Penggugat, bahkan Para Penggugat telah mengajukan eksekusi pengosongan sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi/Pengosongan No. 147/Pdt.G/1992/PN.Mlg tanggal 22 Agustus 1998. Lebih lanjut terhadap objek sengketa dalam perkara tersebut telah terbit SHM No. 616/Tunggulwulung atas nama Penggugat I beserta saudara kandungnya (Kalsum Hanik dan Jumaikah). Dengan telah dikuasainya objek sengketa dalam perkara perdata yang dibiayai oleh Tergugat, maka pengurusan sengketa tanah oleh Tergugat tersebut telah berhasil. Perihal dalil keberhasilan pengurusan sengketa tanah oleh Tergugat tersebut telah diperiksa dan ditimbang pula dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 524/PDT/2011/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/Pdt/2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 139 PK/Pdt/2014, hal mana Majelis Hakim dalam perkara tersebut menyatakan perkara perdata Siti Fatimah

Halaman 21 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



(Penggugat dalam perkara ini) telah berhasil dimenangkan atas biaya dari H. Sugeng (Tergugat dalam perkara ini), *vide* Hal. 23 Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg.

Selanjutnya perihal dikalahkannya Para Penggugat dalam upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali juga telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 524/PDT/2011/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/Pdt/2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 139 PK/Pdt/2014, yang pada pokoknya menyatakan adanya putusan Peninjauan Kembali yang mengalahkan Para Penggugat tidak berarti pengurusan dan pembiayaan yang dilakukan oleh Tergugat dinyatakan tidak berhasil, karena Peninjauan Kembali merupakan upaya hukum luar biasa yang tidak menanggihkan eksekusi atas putusan Kasasi (*vide* Paragraf Pertama Hal. 25 Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg).

Berdasarkan hal-hal tersebut, dalil Para Penggugat yang menyatakan pengurusan sengketa tanah oleh Tergugat tidak berhasil/kalah di tingkat Mahkamah Agung RI merupakan dalil yang tidak benar dan jauh dari fakta sebenarnya, sehingga dalil Para Penggugat *a quo* haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

5. Bahwa Tergugat menilak dalil Para Penggugat dalam butir 8 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat mengurus proses balik nama sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 setelah perkara perdata Para Penggugat dinyatakan kalah berdasarkan upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali. Dilakukannya proses balik nama sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 oleh Tergugat karena Para Penggugat tidak kunjung memenuhi kewajibannya atas kesepakatan yang tercapai antara Para Penggugat dengan Tergugat (*vide* butir 2 hal. 2 gugatan Para Penggugat), yaitu untuk memberikan hak 50% dari objek sengketa kepada Tergugat. Tergugat sebelumnya telah berulang kali

Halaman 22 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



meminta Para Penggugat untuk melakukan kewajiban hukumnya tersebut, namun permintaan Tergugat tidak diacuhkan oleh Para Penggugat. Dengan tidak dilakukannya kewajiban hukum Para Penggugat tersebut, maka perbuatan Tergugat melakukan proses balik nama sah secara hukum karena apabila ditinjau dari segi hukum, hal itu merupakan esensi dari sebuah jaminan, yaitu memberikan pengamanan kepada salah satu pihak apabila pihak lainnya tidak melaksanakan kewajiban hukumnya. Oleh sebab itu perbuatan Tergugat mengurus proses balik nama atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 bukanlah merupakan suatu perbuatan yang memiliki itikad buruk, melainkan suatu perbuatan yang dilakukan untuk melindungi hak-hak hukumnya sendiri.

Perihal kelalaian Para Penggugat melakukan kewajiban hukumnya tersebut pun telah diperiksa dan ditimbang pula dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 524/PDT/2011/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/Pdt/2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 139 PK/Pdt/2014 (*vide* Hal. 24 dan Paragraf Pertama Hal. 26 Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg).

Berdasarkan hal-hal tersebut, sudah seharusnya dalil Para Penggugat *a quo* dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

6. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 10 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan pemilik dari tanah seluas 2.687 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Malang sebagaimana SHM No. 245 yang kemudian diterbitkan objek gugatan oleh Tergugat yang menjadi dasar gugatan ini.

Faktanya, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G / 2011/PN.Mlg tanggal 26 April 2011 jo. Putusan PT Surabaya No.524/PDT/2011/PT.SBY tanggal 29 September 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/PDT/2012 tanggal 9 Juli 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI

Halaman 23 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



No. 139 PK/PDT/2014 tanggal 17 Juli 2014, Tergugat merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas 2.687 m<sup>2</sup> yang terletak di Kecamatan Lowokwaru, Kelurahan Tunggulwulung, Malang sebagaimana SHM No. 245.

Dalam ilmu hukum terdapat prinsip yang berlaku *universal*, yaitu prinsip **RES JUDICATA PRO VERITATE HABETUR**, yang mengandung pengertian bahwa apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar sampai diputus lain oleh pengadilan yang lebih tinggi. Berdasarkan prinsip hukum tersebut maka Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 524/PDT/2011/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/Pdt/2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 139 PK/Pdt/2014 harus dianggap benar, terlebih lagi tidak ada upaya hukum lain yang dapat ditempuh dalam perkara tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah seharusnya dalil Para Penggugat *a quo* dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

7. Bahwa Para Penggugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 11 sampai s/d butir 14 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah menyesatkan dengan menggunakan tipu muslihat ataupun kebohongan sehingga Para Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat.

Sebagaimana telah Tergugat jelaskan dalam butir 3 di atas, penyerahan jaminan tersebut dilakukan suka rela dan penuh kesadaran oleh Para Penggugat dan Para Penggugat mengetahui secara jelas bahwa jaminan tersebut diberikan terkait pembiayaan di tingkat kasasi yang dilakukan oleh Tergugat atas perkara yang dihadapi oleh Para Penggugat sewaktu itu. Terlebih lagi perihal dalil ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Alinea terakhir Hal. 22 Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg, yang selanjutnya dikuatkan dalam tingkat banding, kasasi, serta peninjauan kembali,

Halaman 24 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat dalam membuat jaminan tersebut telah terbukti melakukan persetujuan dan oleh karenanya penyerahan jaminan tersebut sah secara hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka tidak ada tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat menyangkut penyerahan jaminan yang dilakukan oleh Para Penggugat, sehingga dalil Para Penggugat *a quo* haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

8. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 15 s/d 19 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan terhadap Para Penggugat.

Sebagaimana telah Tergugat jelaskan dalam butir 3 di atas, penyerahan jaminan tersebut dilakukan suka rela dan penuh kesadaran oleh Para Penggugat dan Para Penggugat mengetahui secara jelas bahwa jaminan tersebut diberikan terkait pembiayaan di tingkat kasasi yang dilakukan oleh Tergugat atas perkara yang dihadapi oleh Para Penggugat sewaktu itu. Terlebih lagi perihal dalil ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Alinea terakhir Hal. 22 Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg, yang selanjutnya dikuatkan dalam tingkat banding, kasasi, serta peninjauan kembali, yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat dalam membuat jaminan tersebut telah terbukti melakukan persetujuan dan oleh karenanya penyerahan jaminan tersebut sah secara hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka tidak ada penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat menyangkut penyerahan jaminan yang dilakukan oleh Para Penggugat, sehingga dalil Para Penggugat *a quo* haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

9. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 20 s/d butir 25 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan telah terdapat putusan pidana sehingga objek sengketa dalam perkara ini menjadi batal demi hukum.

Halaman 25 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



Putusan pidana tersebut tidak dapat menjadi dasar dalam menyatakan Akta Jual Beli No. 095/JB/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 Desember 1997, Surat Kuasa No. 2 tanggal 1 Desember 1997, dan Surat Kuasa No. 3 tanggal 1 Desember 1997 adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat, karena di sisi lain terdapat putusan perdata berkekuatan hukum tetap yang menyatakan keempat surat/dokumen tersebut telah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Terlebih lagi dalam putusan pidana tersebut tidak ada satupun amar yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 524/PDT/2011/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/PDT/2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 139 PK/PDT/2014, sehingga berdasarkan prinsip **RES JUDICATA PRO VERITATE HABETUR**, putusan perkara perdata *a quo* berlaku mengikat, khususnya kepada Para Penggugat dan Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Para Penggugat yang menyatakan “telah terdapat putusan pidana sehingga objek sengketa dalam perkara ini menjadi batal demi hukum” merupakan dalil yang tidak berdasar, dan oleh karenanya dalil Para Penggugat *a quo* haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

10. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 26 s/d 30 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan penerbitan objek gugatan/sengketa serta balik nama SHM No. 245 mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dan dilakukan dengan kesewenang-wenangan yang menyebabkan Para Penggugat kehilangan hak atas tanahnya.

Diterbitkannya objek gugatan/sengketa oleh Turut Tergugat II merupakan tindak lanjut atas kelalaian Para Penggugat dalam melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Tergugat, sehingga jelas penerbitan keempat surat/dokumen yang menjadi objek gugatan/sengketa merupakan perbuatan yang sah secara hukum

Halaman 26 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.





sebagaimana telah Tergugat uraikan sebelumnya. Oleh karena penerbitan objek gugatan/sengketa telah sah secara hukum, maka penerbitan SHM No. 245 atas nama Tergugat pun telah sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku yang artinya bahwa tidak terdapat kesewenang-wenangan dalam penerbitan SHM No. 245 *a quo*. Adapun hilangnya hak Para Penggugat atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 merupakan akibat atau konsekuensi hukum dari kelalaiannya dalam melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Tergugat. Apabila Para Penggugat melaksanakan kewajiban hukumnya, tentu Tergugat tidak memiliki alasan untuk melakukan proses balik nama SHM No. 245. Oleh sebab itu dalil Para Penggugat *a quo* sudah seharusnya dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

11. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam 30 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp5.374.000.000,00 (lima miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Dalil kerugian Para Penggugat tersebut sangat mengada-ada mengingat hingga saat ini Para Penggugat masih menguasai sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 meskipun telah terdapat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan tanah *a quo* adalah sah secara hukum milik Tergugat. Fakta dikuasainya tanah *a quo* yang mendasari Tergugat mengajukan gugatan pengosongan pada Pengadilan Negeri Malang sebagaimana Register Perkara No. 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg, hal mana perkara tersebut pun telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 587/PDT/2016/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1740 K/Pdt/2017 yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat harus segera menyerahkan penguasaan sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 kepada Tergugat. Fakta masih dikuasainya tanah *a quo* oleh Para Penggugat jelas-jelas

Halaman 27 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



menunjukkan dalil kerugian materiil yang disebutkan oleh Para Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar, karena selama ini pun Para Penggugat tetap menikmati tanah *a quo* dan memperoleh penambahan kekayaan dari hasil penguasaannya tersebut.

Selain itu dalil Para Penggugat yang menuntut adanya kerugian immaterial merupakan dalil yang mengada-ada, karena berdasarkan Pasal 1370, Pasal 1371 dan Pasal 1372 KUH Perdata, kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat, atau penghinaan.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil Para Penggugat perihal kerugian yang dideritanya sudah sepatutnya dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

12. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 31 posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan.

Dalam butir 7 petitum gugatannya, Para Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar sejumlah kerugian. Oleh karena tuntutan Para Penggugat kepada Tergugat adalah pembayaran sejumlah uang, maka pengenaan uang paksa yang dimohonkan oleh Para Penggugat harus ditolak, karena permintaan uang paksa tidak dapat dimintakan dalam hal tuntutan yang diajukan adalah pembayaran sejumlah uang. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut:

*“uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”*

13. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat dalam butir 32 dan butir 33 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat memiliki



kehawatiran Tergugat memiliki itikad baik untuk mengalihkan, memindahkan atau menjual tanah SHM No. 245 kepada pihak lain, dan oleh sebab itu Para Penggugat memohon Majelis Hakim memeriksa perkara memberikan putusan sela untuk menghukum Tergugat menyerahkan

Sebagaimana telah Tergugat uraikan sebelumnya bahwa sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 hingga saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat. Dengan masih dikuasainya tanah *a quo* oleh Para Penggugat, maka secara hukum Tergugat tidak akan dapat mengalihkan tanah *a quo* kepada pihak lain, sehingga dalil Para Penggugat *a quo* sangatlah aneh dan tidak berdasar hukum, dan oleh karenanya dalil Para Penggugat *a quo* haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

14. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum maupun penyalahgunaan keadaan yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat (*quod non*), maka sudah sepantasnya biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.
15. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini merupakan salah satu bentuk itikad buruk dari Para Penggugat untuk tetap dapat menguasai tanah sebagaimana SHM No. 245 atas nama Tergugat, yang telah dinyatakan secara sah milik Tergugat oleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Pengajuan gugatan ini tentunya mencederai azas kepastian hukum yang melekat pada Tergugat dan menabrak azas sederhana, cepat, serta biaya ringan dalam pelaksanaan proses pengadilan. Gugatan Para Penggugat dilakukan hanya untuk mengulur-ulur waktu atas penguasaan tidak sah yang dilakukannya terhadap sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245, mengingat telah terdapat pula Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 22/Pdt.G /2016/PN.Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 587/PDT /2016/PT.SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1740 K/Pdt/2017 yang pada pokoknya menyatakan Para

Halaman 29 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



Penggugat harus segera menyerahkan penguasaan sebidang tanah sebagaimana SHM No. 245 kepada Tergugat.

Berdasarkan keseluruhan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat *ne bis in idem*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

atau

apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Memperhatikan pula, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut **Turut Terbanding III semula Tergugat III** telah mengajukan **jawaban** sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi :**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat III ditarik/diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak tepat dan tidak berdasar hukum :
  - 2.1. Bahwa Turut Tergugat III adalah pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat, Tergugat , Turut Tergugat I, Turut

Halaman 30 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



Tergugat II, serta tidak mempunyai kapasitas dalam perkara a quo (in casu gugatan penyalah-gunaan keadaan);

2.2. Bahwa tugas dan kewenangan Turut Tergugat III melaksanakan pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya perbuatan Turut Tergugat III dalam penerbitan sertipikat, pencatatan pendaftaran peralihan/pembebanan hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi/tata usaha negara yang pendafratannya didasarkan pada permohonan pihak-pihak yang berkepentingan bukan berdasarkan perjanjian yang bersifat keperdataan;

2.3. Demikian pula sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 35 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen (in casu yang dijadikan dasar pendaftaran tanah) dibawa oleh kantor pertanahan yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada majelis hakim dan para pihak yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan di atas, Turut Tergugat III dapat dijadikan sebagai saksi data dalam suatu perkara, tidak perlu diikutsertakan sebagai pihak Tergugat kecuali terdapat alasan yang berdasar hukum;

2.4. Bahwa dari uraian di atas, Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang cukup dan alasan yang berdasar hukum untuk menarik Turut Tergugat III dalam perkara ini, oleh karenanya mohon majelis hakim yang memeriksa untuk mengeluarkan Turut Tergugat III

Halaman 31 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



dalam perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan Para Penggugat terindikasi *nebis in idem*, oleh karena terhadap subjek dan objek sengketa telah diuji secara materiil oleh lembaga peradilan dan telah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (in casu putusan Pengadilan Nomor 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg juncto Nomor 524/PDT/2011/PT.Sby juncto Nomor 411 K/PDT/2012)

## **II. Dalam Pokok Perkara**

4. Bahwa mengenai apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, oleh karenanya dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara;

5. Mengenai riwayat tanah objek sengketa :

5.1 Bidang tanah dan atau bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 245/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Siti Fatimah, seluas 2.687 M2, terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang diterbitkan dari proses pencatatan pendaftaran peralihan hak karena hibah berdasarkan Akta Hibah tanggal 25-10-1994 Nomor 4540/428.65/X/1994 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Drs. Moch. Muniri;

5.2. Pada tanggal 11-07-1995 dicatat pendaftaran Hipotik Pertama No. 6426/1995 dengan pemegang hipotek PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta tanggal 13-06-1995 Nomor 570/Lw/1995 dibuat oleh dan dihadapan PPAT Eko Handoko Widjaja, SH;

5.3. Pada tanggal 06-12-2004 dicatat pendaftaran hapusnya sertipikat hipotik berdasarkan Surat permohonan roya dari Kepala Unit Bank Rakyat Indonesia tanggal 21-08-1997 No. 214/Ry/08/97 Sertipkat Hipotik No. 6426/1995;

Halaman 32 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.





5.4. Pada tanggal 06-12-2004 dicatat pendaftaran peralihan hak ke atas nama Haji Sugeng berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-10-2004 Nomor 095/JB/KM/LW/2004 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Titik Soeryati Soekesi, SH.;

6. Bahwa pengajuan permohonan pendaftaran peralihan/pemindahan dan pembebanan hak atas tanah Hak Milik Nomor 245/Kelurahan Tunggulwulung didasarkan pada alas hak berupa akta-akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang, telah memenuhi persyaratan dan prosedur, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 97, pasal 103 ayat (2), Pasal 115 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga Turut Tergugat III telah melakukan pencatatan peralihan ke atas nama Haji Sugeng dan pembebanan hipoteknya pada Sertipikat Hak Milik Nomor 245/Kelurahan Tunggulwulung;

7. Bahwa Turut Tergugat III akan tunduk atau melaksanakan putusan pengadilan jika putusan pengadilan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan diajukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dalam perkara tersebut, sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 49, Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Bahwa dari segala yang telah dikemukakan, kami selaku kuasa hukum Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor 74/Pdt.G/2020/PN.Mlg. berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi dari Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan seluruh biaya kepada Penggugat

Halaman 33 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Para Penggugat.

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan **Pengadilan Negeri Malang** 16 Februari 2021, Nomor: 74/Pdt.G/2020/PN Mlg. yang amarnya berbunyi:

**DALAM PROVISI :**

- Menolak Provisi Para Penggugat;

**DALAM EKSEPSI ;**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

- Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard) ;
- Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp3.082.000,00 ( tiga juta delapan puluh dua ribu rupiah ) ;

**Membaca secara berturut-turut:**

1. Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 74/Pdt.G/2020/ PN Mlg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang, bahwa pada hari **Jum'at** tanggal **26 Februari 2021** pihak **Turut Tergugat I** telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Malang No.74/Pdt.G/2020/PN Mlg, tanggal 16 Februari 2021 ;
2. Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 74/Pdt.G/2020/ PN Mlg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang, bahwa pada hari Rabu tanggal **3 Maret 2021** pihak **Turut Tergugat II** telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Malang No.74/Pdt.G/ 2020/PN Mlg, tanggal 16 Februari 2021 ;

Halaman **34** dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



3. Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 74/Pdt.G/2020/ PN Mlg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang, bahwa pada hari **Selasa** tanggal **2 Maret 2021** pihak **Turut Tergugat III** telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Malang No.74/Pdt.G/ 2020/PN Mlg, tanggal 16 Februari 2021 ;
4. Akta Permohonan Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa pada hari **Selasa**, tanggal **2 Maret 2021**, **Para Penggugat** melalui **Kuasanya** telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Februari 2021 Nomor 74/Pdt.G/ 2020/PN Mlg ;
5. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa pada hari **Kamis** tanggal **4 Maret 2021** permohonan banding dari Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada **Turut Terbanding II** ;
6. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa pada hari **Jum'at**, tanggal **5 Maret 2021** permohonan banding dari Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada **Turut Terbanding III** ;
7. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa pada hari **Kamis** tanggal **4 Maret 2021** permohonan banding dari Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada **Turut Terbanding I** ;
8. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa pada hari **Jum'at** tanggal **12 Maret 2021** permohonan banding dari Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada **Terbanding** ;

Halaman 35 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



9. Tanda Terima Memori Banding Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa pada **Selasa** tanggal **9 Maret 2021**, Para Penggugat selaku Para Pembanding telah menyerahkan surat memori banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang ;
10. Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa adanya Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dan di serahkan salinannya dengan cara yang sah dan seksama kepada **Turut Terbanding III** pada hari **Jum'at** tanggal **12 Maret 2021**;
11. Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa adanya Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dan di serahkan salinannya dengan cara yang sah dan seksama kepada **Turut Terbanding II** pada hari **Rabu** tanggal **17 Maret 2021** ;
12. Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa adanya Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dan di serahkan salinannya dengan cara yang sah dan seksama kepada **Turut Terbanding I** pada hari **Jum'at** tanggal **12 Maret 2021** ;
13. Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 74/Pdt.G/2020/PN Mlg yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa adanya Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dan di serahkan salinannya dengan cara yang sah dan seksama kepada **Terbanding** pada hari **Senin** tanggal **15 Maret 2021** ;



14. Kontra Memori Banding Tertanggal 1 April 2021 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Tergugat (Sdr.Andono Kristanto, SH.MH.Dkk) yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 6 April 2021 telah dikirim kembali ke Pengadilan Negeri Malang berdasarkan surat pengantar tertanggal 8 April 2021, Nomor W10.U/2832/HK.02/04/2021, Perihal kontra memori banding Nomor 74/Pdt.G/2020/PN.Mlg, dengan maksud untuk diserahkan kepada pihak lawan ;
15. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor : 74/Pdt.G/ 2019/PN Mlg yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa kepada **Turut Terbanding III** pada hari **Jum'at tanggal 5 Maret 2021** telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;
16. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor : 74/Pdt.G/ 2019/PN Mlg yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa kepada **Turut Terbanding I** pada hari **Kamis, tanggal 4 Maret 2021** telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ;
17. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor : 74/Pdt.G/ 2019/PN Mlg yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa kepada **Turut Terbanding II** pada hari **Kamis, tanggal 4 Maret 2021** telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ;
18. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Perkara Nomor : 74/Pdt.G/2019/PN Mlg yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan kepada **Terbanding** pada hari **Jum'at tanggal 12 Maret 2021** telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo



telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

19. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Perkara Nomor : 74/Pdt.G/2019/PN Mlg yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kepanjen yang menyatakan kepada Kuasa Para Pembanding pada hari **Jumat** tanggal **12 Maret 2021** telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

Membaca dan meneliti lebih lanjut **Memori Banding** yang diajukan oleh **Pembanding semula Penggugat** yang mengemukakan keberatan-keberatan mereka atas putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang pada pokoknya adalah **sebagai berikut**:

#### **Keberatan I**

*"Pertimbangan hukum Judec factie tidak tepat"*

Bahwa, dalam pertimbangan hukum judec factie yang menyatakan *ne bis in idem* dalam mempertimbangkan alasan para Tergugat pada halaman 16, 17 dan 18 dinyatakan bahwa " Pengertian sampai Mahkamah Agung hanyalah sampai Upaya hukum Kasasi, sedangkan Upaya Hukum Peninjauan Kembali adalah upaya hukum luar biasa. Alasan ini semestinya tidak dapat diterima karena dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 139 PK/PDT/2014 menunjukkan bahwa Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya. Apalagi dari semula perjanjiannya dalam Putusan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor: 194/Pdt.G/2011 dinyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji. Untuk itu semestinya pertimbangan berikutnya adalah menghukum Tergugat (Drs. H. Sugeng) untuk memenuhi Prestasi. Hal ini oleh Judec Factie yang memutuskan perkara tersebut belum dipertimbangkan.

Bahwa, pertimbangan sebagaimana tersebut diatas adalah pertimbangan yang tidak tepat karena Upaya Hukum Luar Biasa juga berada di Mahkamah Agung.

Halaman **38** dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.





Dengan demikian perkara sampai Mahkamah Agung seharusnya diartikan juga sampai final upaya hukum di Mahkamah Agung. Untuk itu pertimbangan *judex factie* sebagaimana tersebut diatas tidak tepat, sehingga mempengaruhi kesimpulan *judex factie* dalam perkara ini.

#### **Keberatan 2**

*"Pertimbangan Judex Factie hanya berdasarkan putusan terdahulu"*

Bahwa, menurut kami, pertimbangan hukum yang mengarah pada *ne bis in idem* pada putusan ini hanya berdasarkan hal-hal yang sudah diputuskan, tidak berkenan untuk mempertimbangkan hal-hal yang bisa dibuktikan para penggugat di persidangan. Dengan demikian rasa keadilan yang diperjuangkan oleh *jusitiendum*/Pencari keadilan terabaikan karena norma-norma yang kaku dan tertutup.

#### **Keberatan 3**

*"Pertimbangan judex factie tidak menciptakan keadilan"*

Bahwa, Putusan Pengadilan semestinya adalah menciptakan keadilan. Pada Putusan Pengadilan yang sudah ada yaitu Putusan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor: 194/Pdt.G/2011/PN.MLG, Putusan PT Surabaya Nomor: 524/PDT/2011/PT.SBY, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 411 K/PDT/2012 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 139 PK/ PDT/2014 pada hakekatnya belum mempertimbangkan hal-hal yang dikemukakan Para Penggugat/Para Pembanding. Dengan demikian kami menganggap pada Putusan-Putusan tersebut belum menciptakan keadilan yang dapat diterima, karena dalam amarnya putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor: 194/Pdt.G/2011/PN.MLG dinyatakan Tergugat wanprestasi tetapi tidak dihukum memenuhi prestasi. Hal ini berlanjut pada putusan-putusan yang lebih tinggi dan dalam putusan yang kami ajukan banding ini.

Atas keberatan-keberatan yang kami sampaikan tersebut diatas, Mohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini

Halaman 39 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



untuk memberikan penilaian terhadap alasan-alasan kami dan memberikan putusan yang berkeadilan yang amarnya sebagai mana yang kami mohon dalam Gugatan kami pada Perkara Nomor: 74/PDT.G/2020/PN.KPN yang kami ajukan Banding ini.

Memperhatikan dan membaca juga bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, **Terbanding semula Tergugat** mengajukan **kontra memori banding** yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. Tentang Pengajuan Kontra Memori banding :**

- ° Bahwa Para Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang No.74/Pdt.G/2021/PN.Mlg tanggal 16 Februari 2021 pada tanggal 2 Maret 2021 dan kemudian Pembanding menyerahkan memori banding pada tanggal 9 Maret 2021 yang diterima oleh Terbanding pada tanggal 15 Maret 2021 ;
- ° Oleh karena tidak terdapat ketentuan yang mengatur mengenai jangka waktu penyerahan kontra memori banding, maka pengajuan kontra memori banding ini garuslah dinyatakan diterima ;

**II. Bantahan Terhadap Dalil Pembanding :**

1. Bahwa dengan ini Terbanding menyatakan tetap pada seluruh dalil-dalil sebagaimana yang telah disampaikan dalam persidangan di tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Malang, dan mohon dipandang dikemukakan kembali, dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kontra memori banding ini.
2. Bahwa Terbanding menolak dalil Para Pembanding dalam “keberatan I” hal 2 memori bandingnya, yang pada pokoknya menyatakan pertimbangan hukum Judex Fakti tidak tepat karena dengan adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Peninjauan Kembali No.139/PK/PDT/2014 menunjukkan Terbanding tidak dapat memenuhi janjinya dan dalam putusan Pengadilan Negeri Malang No.194/Pdt.G/2011/PN.Mlg Terbanding dinyatakan telah melakukan ingkar janji, sehingga Terbanding dihukum untuk memenuhi prestasinya.

Para Pembanding dalam dalil *a quo* telah salah memahami isi putusan Pengadilan Negeri Malang No.194/Pdt.G/2011/PN.Mlg (*vide* bukti surat T-1a), karena pada putusan tersebut justru Para Pembanding-lah yang dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji kepada Terbanding, dan oleh sebab itu perbuatan Terbanding yang melakukan balik nama atas SHM No.245 sah secara hukum. Adapun putusan Peninjauan Kembali No.139 PK/PDT/2014 (*vide* bukti surat T-1d) amarnya menyatakan menolak peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pembanding. Oleh sebab itu dalam hal ini tidak dilakukan pembatalan atas putusan Pengadilan Negeri Malang No.194/Pdt.G/2011/PN.Mlg Jo. putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.524/PDT/2011/PT.SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.411 K.Pdt/2012 yang telah memberikan status hukum terhadap objek sengketa dalam perkara ini, yaitu menyatakan Akta Jual Beli No.095/J/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Desember 1997, Surat Kuasa No.2 tanggal 1 Desember 1997, dan Surat Kuasa No.3 tanggal 1 Desember 1997 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang telah mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri Malang No.194/Pdt.G / 2011/PN.Mlg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.524/PDT / 2011/PT.SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.411 K/Pdt/2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.139 PDT/2014 sebagaimana tertuang dalam hal.25 s/d 32 putusan Pengadilan Negeri Malang No.74/Pdt.G /

Halaman 41 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2020/PN.Mlg. Justru oleh karena putusan-putusan *a quo* dipertimbangkan, maka Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang sampai pada kesimpulan bahwa objek sengketa dalam perkara ini sampai dengan objek sengketa dalam perkara sebelumnya, dan terhadap objek sengketa tersebut (Akta Jual Beli No.095/JB/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Desember 1997, Surat Kuasa No.2 tanggal 1 Desember 1997, dan Surat Kuasa No.3 tanggal 1 Desember 1997) telah diberikan status hukum dalam suatu putusan, sehingga gugatan yang diajukan Para Pembanding dinyatakan *ne bis in idem*.

Dengan demikian dalil Para Pembanding *a quo* merupakan dalil yang sangat tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan serta dinyatakan ditolak.

3. Bahwa Terbanding menolak dalil Para Pembanding dalam “Keberatan 2” hal.3 memori bandingnya, yang pada pokoknya menyatakan *Judex Facti* hanya berdasarkan putusan terdahulu yang sudah diputuskan dan tidak berkenan untuk mempertimbangkan hal-hal yang dibuktikan di persidangan.

Dalil Para Pembanding *a quo* merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang telah tepat dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim *a quo* mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh Terbanding (yaitu eksepsi *ne bis in idem*). Secara hukum dalam seluruh persidangan tentunya Majelis Hakim yang mengadili perkara pertama-tama akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Adapun bila berdasarkan pertimbangan hukum ternyata eksepsi Yang diajukan



beralasan secara hukum dan dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim yang mengadili perkara tidak akan mempertimbangkan pokok perkara.

Dalam perkara ini Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang mempertimbangkan fakta bahwa telah terdapat putusan Pengadilan terdahulu yang telah memberikan status hukum terhadap objek sengketa dalam perkara ini (*in casu* putusan Pengadilan Negeri Malang No.194/Pdt.G/2011/PN.Mlg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.524/PDT/2011/PT.SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.411 K/Pdt/2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.139 PDT/2014, hal mana atas pertimbangan ini kemudian disimpulkan bahwa gugatan Para Pembanding *ne bis in idem* atau dengan kata lain Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang mengabulkan eksepsi terbanding, dan oleh karenanya secara hukum pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka sudah seharusnya dalil Para Pembanding *a quo* dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

4. Bahwa Terbanding menolak dalil Para Pembanding dalam “Keberatan 3” hal.3 memori bandingnya, yang pada pokoknya menyatakan pertimbangan *Judex Facti* tidak menciptakan keadilan karena belum mempertimbangkan hal-hal yang dikemukakan Para Pembanding.

Sebagaimana telah Terbanding sampaikan dalam butir 3 di atas, bahwa secara hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh para pihak dalam suatu perkara sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya.

Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang mempertimbangkan eksepsi *ne bis in idem* yang diajukan oleh Terbanding, mengingat terdapat putusan terdahulu yang memiliki objek sengketa yang sama dengan objek sengketa dalam perkara. Dalam pertimbangannya, Majelis

Halaman 43 dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



Hakim Pengadilan Negeri Malang menilai putusan terdahulu (in casu putusan Pengadilan Negeri Malang No.194/Pdt.G/2011/PN.Mlg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.524/PDT/2011/PT.SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.411 K/Pdt/2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.139 PDT/2014) telah memberikan status hukum tertentu terhadap keempat dokumen yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, sehingga Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang sampai pada kesimpulan bahwa gugatan Para Pembanding *ne bis in idem*.

Oleh karena pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang a quo telah sesuai dengan ketentuan dan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, maka dalil Para Pembanding tersebut haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pembanding dalam memori bandingnya merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum, hal mana disisi lain pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Malang dalam memutus perkara ini telah tepat secara hukum, sehingga sangatlah patut bila seluruh dalil Para Pembanding dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

Berdasarkan keseluruhan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini Terbanding mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang No.74/Pdt.G/2020/PN.Mlg tanggal 16 Februari 2021;





Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal **02 Maret 2021** terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal **16 Februari 2021** Nomor: **74/Pdt.G/2020/PN Mlg.** adalah telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;**

Menimbang, bahwa ternyata keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Februari 2021, Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Mlg sebagaimana yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat hanya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang telah disampaikan dalam persidangan peradilan tingkat pertama dan hal tersebut sudah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga tidak terdapat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati dengan seksama pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut ternyata telah mempertimbangkan semua dalil-dalil gugatan dari Para Penggugat beserta semua bukti-buktinya dan juga telah mempertimbangkan semua dalil-dalil bantahan dari Tergugat beserta bukti-buktinya yang diajukan dipersidangan yang dihubungkan pula dengan peraturan perundangan yang berkaitan dengan permasalahan perkara tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat

Halaman **45** dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



Pertama tersebut karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih sepenuhnya dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Februari 2021, Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Mlg dapat dipertahankan dan karenanya harus **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya dalam peradilan tingkat banding tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Mengingat akan ketentuan Pasal-Pasal dalam Bab III, Bagian 1 dari Undang-Undang R.I. Nomor 20 Tahun 1947 dan Pasal-Pasal lain dari Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Februari 2021 Nomor: 74/Pdt.G/2020/PN Mlg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam

Halaman **46** dari 47 halaman Putusan Nomor 281/PDT/2021/PT SBY.



tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, pada hari **Kamis** tanggal **06 Mei 2021** oleh kami **Achmad Subaidi, SH.MH.**, selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **H. Mulyani, S.H., M.H.** dan **Saurasi Silalahi, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada **hari dan tanggal itu juga** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Budi Sudiarto, S.H., M.Hum.** sebagai Panitera Pengganti, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa-kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA  
TTD,

HAKIM KETUA MAJELIS  
TTD,

H. Mulyani, S.H., M.H.,  
TTD,

Achmad Subaidi, SH.MH.,

Saurasi Silalahi, S.H., M.H.,

PANITERA PENGGANTI  
TTD,

Budi Sudiarto, S.H., M.H.

Perincian biaya banding :

- |                         |     |            |                                  |
|-------------------------|-----|------------|----------------------------------|
| 1. Redaksi putusan..... | Rp  | 10.000,00  |                                  |
| 2. Meterai .....        | Rp  | 10.000,00  |                                  |
| 3. Pemberkasan.....     | Rp. | 130.000,00 | +                                |
| Jumlah.....             | Rp. | 150.000,00 | (seratus lima puluh ribu rupiah) |