



PUTUSAN

NOMOR 128/PDT/2019/PT SBY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

IVAN WIBOWO;

Tempat/tanggal lahir : 20 Pebruari 1973, Umur : 44 tahun,
Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Kristen, Warga Negara :
Indonesia, Alamat : Jalan Kupang Indah 7 No. 6.
Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota
Surabaya, Pekerjaan / Jabatan : Dokter, Status
Perkawinan : Kawin, Pendidikan : Sarjana;
Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

- DAVID DA SILVA, S.H.;

Advokat pada kantor Advokat DAVID DA SILVA &
PARTNERS yang beralamat kantor di Jalan Jemursari 2 D
Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal
25 Mei 2018, selanjutnya disebut:

**PEMBANDING semula PENGGUGAT KONPENSI /
TERGUGAT REKONPENSI;**

M e l a w a n

1.-----

SUPARI;

Tempat/ tanggal lahir : Jombang, 13-06- 1957, Umur : 60
tahun. Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga
Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Ploso Timur I/67
RT.007 RW.010 Kelurahan ploso Kecamatan Tambaksari
Kota Surabaya, Pekerjaan : Pens. PNS, Status Kawin :
Kawin, Pendidikan : SMA, selanjutnya disebut:

Halaman 1 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/PT SBY



**TERBANDING I semula TERGUGAT I KONPENSI /
PENGGUGAT I REKONPENSI;**

2.-----

SRI HANDAYANI, Spd;

Tempat/ tanggal lahir : Jombang, 01-08-1959, Umur : 54
tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga
Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Ploso Timur I/167
RT.007 RW. 010 Kelurahan Ploso Kecamatan Tambaksari
Kota Surabaya, Pekerjaan : Pens. PNS, Status Kawin :
Kawin, Pendidikan : S-1;

Dalam hal ini memberika Kuasa kepada:

- R. ARIF BUDI PRASETIJO, S.H.;
- MOELJONO, S.H.;

Advokad , berkantor pada Kantor "LEMBAGA BANTUAN
HUKUM TARUNA INDONESIA", yang berkedudukan
di Jalan Pakis 6B No. 64 Surabaya, selanjutnya disebut:

**TERBANDING II semula TERGUGAT II KONPENSI /
PENGGUGAT II REKONPENSI;**

Selanjutnya Angka 1 dan 2, disebut juga:

**PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT
KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI;**

D A N;

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO;

beralamat di Jalan Jaksa Agung Suprpto No.07
Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut:

TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi
Surabaya tanggal 12 Maret 2019 Nomor 128/PEN.PDT/2019/PT SBY,
tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara
tersebut dalam tingkat banding ;

Halaman 2 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/PT SBY



2. Berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 7 April 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dan dicatat dalam register perkara perdata Nomor 277/Pdt.G/2017/PN.Sby., pada tanggal 10 April 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1 Bahwa, pada tanggal 31-07-2015 Penggugat telah MEMBELI sebidang tanah dari Tergugat I dan Tergugat II (penjual), keduanya disebut juga sebagai Para Tergugat, keduanya adalah suami istri dan karenanya Penggugat secara sah sebagai pemilik atas sebidang tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 895/Desa Jemundo, atas nama pemegang hak SUPARI. (Tergugat I), dengan batas-batas :

Utara : Tanah Hak TIANA;

Timur : Saluran Air;

Selatan : Tanah Hak SILAH;

Barat : Saluran Air;

Selanjutnya disebut : **OBYEK SENGKETA** ;

2 Bahwa, jual beli sebidang tanah tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410, tanggal 31-07-2015, yang dibuat oleh dan di hadapan DEDY WIJAYA, S.H. M.Kn. Notaris di Surabaya ;

3 Bahwa, jual beli tersebut ditetapkan dengan harga Rp. 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah), dan uang harga jual belinya telah diserahkan oleh Penggugat dan telah diterima oleh Para Tergugat, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410, tanggal 31-07-2015, berlaku sebagai kwitansi tanda terima yang sah ;

4 Bahwa, bersamaan dengan dibuatnya perjanjian tersebut Tergugat I dan disaksikan Tergugat II telah menyerahkan sertipikat atas tanah obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 895/Desa Jemundo, atas nama pemegang hak Tergugat I ;

5 Bahwa oleh karena pada saat ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410, tanggal 31-07 -2015, tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong ,akan Tetapi Para Tergugat masih keberatan untuk menyerahkannya, padahal ditetapkan bahwa penyerahan tanah obyek sengketa dalam keadaan ditempati oleh Pihak kedua dan oleh karena itu semua menjadi tanggung jawab Pihak Kedua (pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410) ;

6 Bahwa, Para Tergugat menjanjikan kepada Penggugat untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan tidak akan mengusik lagi dan bisa ditempati dalam keadaan aman dan tenteram dan tidak diganggu gugat oleh siapapun juga. (Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan jual beli No. 410) ;

7 Bahwa, namun setelah lewat 1 (satu) bulan, Para Tergugat belum menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, Penggugat menemui Para Penggugat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan, dan meminta Para Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, namun Para Tergugat selalu keberatan tanpa alasan yang jelas ;

8 Bahwa, disamping Para Tergugat tidak mau menyerahkan tanah obyek sengketa, ternyata Para Tergugat juga telah melakukan pemblokiran atas tanah obyek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat, sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum dan menikmati haknya atas obyek sengketa ;

9 Bahwa, perbuatan Para Tergugat tidak menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sampai dengan saat ini, adalah melanggar kewajibannya dalam perjanjian jual beli sebagaimana dinyatakan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410, tanggal 31-07-2015, dan merupakan **perbuatan ingkar janji (wanprestasi)**, bahkan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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

10 Bahwa, pemblokiran atas tanah yang dimohonkan Para Tergugat kepada Turut Tergugat telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, karena Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan surat-surat tanah, baik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Kantor Pertanahan ;

11 Bahwa, perbuatan Para Tergugat tersebut di atas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik moril maupun materiil, karenanya Penggugat berhak menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng ;

12 Bahwa, ganti rugi yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat diperhitungkan berdasarkan kerugian materiil Penggugat atas hilangnya kesempatan Penggugat untuk menikmati hak atas tanah obyek sengketa yang apabila disetarakan dengan harga sewa tanah obyek sengketa, tidak kurang dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahun, yang harus mulai diperhitungkan sejak Penggugat membeli tanah obyek sengketa pada tahun 2015 sampai saat ini, selama 2 tahun X Rp. 30.000.000,- = Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;

13 Bahwa, kerugian tersebut harus diperhitungkan seterusnya selama proses perkara ini berlangsung sampai Para Tergugat memenuhi seluruh isi putusan dalam perkara ini, dengan perhitungan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahun ;

14 Bahwa, sedangkan ganti rugi immaterial yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat kepada Penggugat karena timbulnya tekanan psikologis bagi Penggugat, diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

15 Bahwa, oleh karena Para Tergugat telah menunjukkan itikad buruknya dengan tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli aquo, maka demi kepastian hukum terhadap hak Penggugat berdasarkan kekuatan pasal 6 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410, tanggal 31-07-2015, sepatutnya Penggugat dinyatakan berhak bertindak sebagai kuasa dari Para Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 5 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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)



yang berwenang untuk menjual dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah obyek sengketa, baik menjual kepada diri Penggugat sendiri maupun kepada pihak lain ;

16 Bahwa, untuk menghindari agar obyek sengketa nantinya tidak dialihkan kepada pihak lain, serta untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini tidak sia-sia dan dapat dilaksanakan secara nyata, kiranya perlu dilakukan sita jaminan terhadap tanah OBYEK SENGKETA ;

17 Bahwa, untuk menjamin agar nantinya Para Tergugat mematuhi dan memenuhi isi putusan dalam perkara ini, maka menurut hukum sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat secara tanggung renteng, uang **paksa** sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dipenuhinya seluruh isi putusan perkara ini ;

18 Bahwa, oleh karena tanah obyek sengketa telah dibeli secara sah dan menjadi milik Pengugat, maka pemblokiran atas tanah obyek sengketa adalah bertentangan dengan hukum karenanya harus dinyatakan tidak sah, dan pemblokiran tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan sepatutnya Turut Tergugat mencabut pemblokiran tersebut ;

19 Bahwa, oleh karena telah terbukti Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka sepatutnya dipertintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Penggugat ;

20 Bahwa, oleh karena kewenangan Turut Tergugat berkaitan erat dengan perkara ini, maka sepatutnya Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap seluruh isi putusan dalam perkara ini ;

21 Bahwa, oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, maka menurut hukum putusan dalam perkara ini harus dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun diajukan upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menyatakan perjanjian jual beli sebidang tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 895/Desa Jemundo, atas nama pemegang hak SUPARI sebagaimana dinyatakan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410, tanggal 31-07 2015, yang dibuat DEDI WIJAYA S.H.MKn. Notaris di Surabaya, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 3 Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 895/Desa, jemundo, atas nama pemegang hak SUPARI ,dengan batas-batas :

Utara	:	Tanah Hak TIANA ;
Timur	:	Saluran Air ;
Selatan	:	Tanah Hak SILAH ;
Barat	:	Saluran Air ;
- 4 Menyatakan perbuatan Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
- 5 Menyatakan sah dan berharga penyitaan yang diletakkan terhadap tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 895/Desa Jemundo (obyek sengketa) ;
- 6 Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik

Halaman 7 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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

Nomor 895/Desa Jemundo (obyek sengketa), dalam keadaan kosong secara sekaligus dan seketika ;

7 Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ditambah kerugian selama proses perkara berlangsung sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) setiap tahun, yang harus diperhitungkan sejak diajukannya gugatan ini sampai dengan Tergugat memenuhi seluruh isi putusan ;

8 Penggugat dinyatakan berhak bertindak sebagai kuasa dari Para Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk menjual dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah obyek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, baik menjual kepada diri Penggugat sendiri maupun kepada pihak lain ;

9 Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat, kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

10 Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan tetap ;

11 Menyatakan pemblokiran atas tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 895/Desa Jemundo (obyek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

12 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencabut pemblokiran atas tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 895/Desa Jemundo (obyek sengketa) ;

13 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan balik nama sertipikat atas tanah obyek sengketa ;

Halaman 8 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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)



14 Menghukum Turut tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;

15 Menyatakan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun diajukan upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan;

16 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya di Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan Sela tanggal 24 Januari 2018 Nomor 277/Pdt.G/2017/PN Sby., dengan dihadiri oleh kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, serta Kuasa Hukum Turut Tergugat, yang amarnya sebagai berikut:

1.-----

Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;

2.-----

Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

3.-----

Memerintahkan Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;

4.-----

Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya, telah menjatuhkan putusan Akhir tanggal 23 Mei 2018 Nomor 277/Pdt.G/2017/PN Sby., dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat, yang amarnya sebagai berikut:

A. DALAM KONPENSİ ;

I. Dalam Eksepsi ;

Halaman 9 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat ;

II. Dalam Pokok Perkara ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

B. DALAM GUGATAN BALIK (REKONPENSASI) ;

- Mengabulkan gugatan Penggugat I, II Rekonpensi untuk sebagian ;

- Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410 dan Akta Kuasa menjual No. 411 masing - masing tanggal 31 Juli 2015 yang keduanya dibuat dan dihadapan Notaris Dedi Wijaya, S.H. MKn. di Surabaya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

- Menolak gugatan Penggugat I dan II Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

C. DALAM KONPENSASI DAN DALAM REKONPENSASI ;

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.913. 000,- (satu juta sembilan ratus tiga belas ribu rupiah) ;

Membaca berturut-turut:

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 04 Juni 2018 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Mei 2018 Nomor 277/Pdt.G/2017/PN Sby, tersebut;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 04 Juli 2018 kepada Terbanding I dan Terbanding II, tanggal 9 Juli 2018 kepada Turut Terbanding, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tanggal 9 Juli 2018, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9 Juli 2018 dan telah

Halaman 10 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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)



diserahkan salinan resminya tanggal 18 Juli 2018 kepada Terbanding I dan Terbanding II;

4. Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II Konpensasi / Penggugat I dan I Rekonpensasi tertanggal 24 Juli 2018, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 24 Juli 2018 dan telah diserahkan salinan resminya tanggal 13 Agustus 2018 kepada Turut Terbanding dan tanggal 27 Agustus 2018 kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi;

5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa pada tanggal 02 Juli 2018 kepada Hukum Pembanding semula Pembanding Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi, tanggal 04 Juli kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, dan Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, tanggal 9 Juli 2018 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara a quo;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi, 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 Pembanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi, dalam memori bandingnya tertanggal 9 Juli 2018, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 277/Pdt.G.2017/ PN Sby tidak mencerminkan secara fungsional hasil pemeriksaan dalam persidangan karena tidak menyentuh pokok perkara, yaitu mengenai fakta-fakta hukum yang melatarbelakangi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadinya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 410 tertanggal 31 Juli 2015;

- Bahwa dalam PPJB tersebut dalam pasal 1akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 410 tanggal 31 Juli 2015 ditetapkan oleh para pihak dengan harga Rp, 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan harga jual beli tersebut telah diserahkan oleh Pembanding kepada Terbanding yang berlaku sebagai kwitansi tanda terima yang sah bagi kepentingan pihak kedua (Pembanding) dimana penandatanganan PPJB tersebut dilakukan dihadapan Notaris Dedy Wijaya, S.H.,MKn oleh Pembanding sendiri selaku pembeli dan Terbanding sendiri selaku penjual dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi, maka Terbanding semula Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Juli 2018, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding I dan Terbanding II telah sepakat dan tidak keberatan dengan pertimbangan hukum atas putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Nomor 277/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 23 Mei 2018, dimana Pengadilan Negeri Surabaya telah memutus berdasarkan fakta-fakta hukum, alat bukti surat baik alat bukti surat Pembanding serta alat bukti surat Terbanding I dan Terbanding II;
- Bahwa Pembanding dalam persidangan tidak mengajukan seorang saksi fakta yang menerangkan telah membayar obyek sengketa;
- Bahwa sekiranya Pembanding telah membayar lunas obyek sengketa mengapa obyek sengketa tidak dikuasai dan lebih parah lagi Pembanding tidak mengetahui obyek sengketa sampai sekarang ini;
- Bahwa Terbanding memohon agar menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya dan selanjutnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara perdata Nomor 277/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 23 Mei 2018;

Halaman 12 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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

Menimbang, bahwa terlepas dari memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi, Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan sesuai putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 277/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 23 Mei 2018, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menolak eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat adalah sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum serta kesimpulan-kesimpulan Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan sebahagian gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi, Pengadilan tidak sependapat dengan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca surat gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta jawaban Turut Tergugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini antara Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah mengenai sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 895 Surat Ukur Nomor 00112/13.04/2009 seluas 683 M² dengan batas-batasnya adalah:

- Utara : Tanah Hak Tiania;
- Timur : Saluran Air;
- Selatan : Tanah Hak Silah;
- Barat : Saluran Air;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa tersebut di atas Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut di atas sudah dibeli dari Tergugat

Halaman 13 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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

I dan Tergugat II seharga Rp. 220.000.000,0 berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 410 tanggal 31 Juli 2015 dihadapan Notaris di Surabaya Dedi Wijaya, S.H.,MKn;

Menimbang, bahwa sedang Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa tersebut belum terjadi jual beli karena Tergugat I dan Tergugat II belum menerima pembayaran sejumlah uang yang diperjanjikan sebagaimana yang tertuang dalam akta pengikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalilnya tersebut di atas dimuka sidang telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 samapai dengan P.5 tanpa mengajukan saksi, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II didalam menguatkan dalil-dalil sangkalannya dimuka sidang telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.12 dan 3 (tiga) orang saksi, demikian juga Turut Tergugat hanya mengajukan selemba bukti surat yang diberi tanda TT.1 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa sudah dibayar lunas kepada Para Tergugat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat bahwa mereka sama sekali belum menerima uang yang tercantum dalam akta tersebut, sehingga menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan bahwa obyek tanah sengketa sudah dibayar lunas kepada Para Tergugat, sedangkan Para Tergugat membuktikan bahwa mereka sama sekali belum menerima uang yang tercantum dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebelum mempertimbangkan apakah tanah obyek sengketa sudah dibayar lunas Penggugat atau belum dibayar, lebih dahulu mempertimbangkan keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 895 Surat Ukur Nomor 00112/13.04/2009 dalam penguasaan Penggugat (bukti P.2, T.1 dan TT.1);

Menimbang, bahwa sesuai keterangan yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II yaitu saksi 3 F. Xaverius Ardianto menerangkan bahwa saksi diajak Tergugat ke Kantor Notaris Dedi Wijaya, S.H.,MKn, untuk menjadi saksi dalam

Halaman 14 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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

rangka pembuatan perjanjian akta jual beli Nomor 410 antara Tergugat I sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli, saat itu ada 9 (sembilan) orang yang hadir termasuk Tergugat II bersama anaknya, dan sebelum akta Nomor 410 ditanda tangani kedua belah pihak dibacakan dulu oleh Notaris baru kemudian disuruh kedua belah pihak tanda tangan, setelah selesai ditanda tangani akta tersebut Tergugat menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Penggugat tapi saksi tidak melihat Penggugat menyerahkan pembayaran harga tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T.2 dan T.3 berupa surat somasi tanggal 07 Agustus 2017, isinya menerangkan bahwa Penggugat belum membayar harga tanah tersebut, dari bukti T.2 dan T.3 tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I dan II baru mempermasalahkan sertifikatnya atau menuntut pembayaran harga tanah tersebut setelah 2 (dua) tahun lebih dikuasai Penggugat, bahkan setelah Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan seperti tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberadaan sertifikat obyek sengketa dalam penguasaan Penggugat, karena memang obyek sengketa tersebut dijual kepada Penggugat, hanya saja apakah harga tanah sengketa tersebut sudah dibayar lunas Penggugat kepada Para Tergugat atau Para Tergugat belum menerima pembayaran harga tanah tersebut yang tercantum dalam akta Nomor 410 (P.3), Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan lagi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P.3 dan P.4 adalah merupakan akte autentik yang kebenarannya hanya bisa dilemahkan dengan bukti yang lebih kuat;

Menimbang, bahwa bukti P.3 dan P.4 menurut keterangan saksi Tergugat yaitu saksi F. Xaverius Ardianto menerangkan bahwa akta tersebut oleh Notaris dibacakan dulu baru disuruh kepada Tergugat dan Penggugat menandatangani;

Menimbang, bahwa dalam akta Nomor 410 (P.3) dijelaskan pada Pasal 1 yang menyebutkan bahwa harga jual beli hak atas tanah tersebut

Halaman 15 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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

di atas ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya yang sah bagi kepentingan pihak kedua;

Menimbang, bahwa pada umumnya apabila para pihak menghadap ke Notaris, Notaris terlebih dahulu menanyakan maksud kedatangannya, kalau menyangkut jual beli tanah tentu ditanyakan mengenai pembayarannya apakah sudah sepakat harga tersebut, atau apakah pembayaran sudah diselesaikan, kalau djawab sudah dibuatkan akta sebaliknya kalau belum ada kesepakatan atau belum dibayar tentu Notaris tidak akan membuat akta tersebut;

Menimbang, bahwa sekiranya Para Tergugat belum menerima pembayaran harga tanah sengketa tersebut sesuai yang tercantum dalam akta tersebut, mengapa akta tersebut ditandatangani, mengapa sertifikat tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat, mengapa baru setelah 2 (dua) tahun lebih baru Tergugat mempersoalkan keberadaan sertifikat itu berada dalam kekuasaan Penggugat, padahal semua orang tahu sertifikat adalah merupakan harta milik yang sangat berharga, apalagi bukankan Tergugat II sendiri sebagai seorang terpelajar yaitu seorang yang berpendidikan, sarjana pendidikan yang tentu tahu akibat hukumnya apabila membuat akta dan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil sangkalan Tergugat I dan Tergugat II yang mendalilkan bahwa ia belum menerima harga tanah sengketa yang disebutkan dalam akta Nomor 410 tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan buktin surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.12 dan 3 (tiga) orang saksi, namun setelah Pengadilan Tinggi mencermati bukti-bukti surat tersebut dan keterangan saksi tersebut, tidak cukup membuktikan dalil sangkalan Para Tergugat tersebut, kalau ia belum menerima pembayaran harga tanah sengketa tersebut yang tercantum dalam akta Nomor 410 tersebut, misalnya bukti T.2, T.3, T.4 dan T.5 hanya berupa surat somasi yang dibuat Tergugat setelah perkara tersebut berjalan, demikian juga bukti T.6, T.7, T.8 dan T.11 hanya berupa laporan kepada polisi yang dibuat setelah perkara sedang berjalan, demikian gugatan bukti T.9 dan T.10 hanya berupa tanda penduduk

Halaman 16 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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

Tergugat I dan Tergugat II, sedang saksi Supadi hanya menerangkan bahwa ia yang menggarap tanah sengketa mulai tahun 1995 sampai sekarang, Penggugat tidak pernah menguasai tanah sengketa tersebut, saksi tidak mengetahui adanya jual beli tersebut, demikian juga saksi F. Xaverius Ardianto hanya menerangkan bahwa saksi diajak Tergugat I untuk menyaksikan pembuatan akta Nomor 410, yang hadir di Notaris pada waktu itu ada 9 orang termasuk isteri Tergugat I yaitu Tergugat II bersama anaknya, waktu itu Notaris juga membacakan akta tersebut lalu menyuruh Tergugat dan Penggugat menandatangani akta tersebut, setelah ditanda tangani akta tersebut Tergugat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat, tapi Tergugat tidak menerima uang dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selain sertifikat berada dalam penguasaan Penggugat selama 2 (dua) tahun lebih Tergugat tidak pernah mempersoalkan keberadaan sertifikasi tersebut pada Penggugat kecuali setelah Tergugat digugat baru Tergugat mempersoalkan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tidak dapat melemahkan dalil-dalil dan bukti yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena itu adalah beralasan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, sehingga adalah beralasan apabila gugatan Penggugat dikabulkan, hanya saja apakah seluruhnya dikabulkan atau hanya sebahagian, setelah Pengadilan Tinggi mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Nomor ad.2, ad.3, ad.4 dan ad.6 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa obyek sengketa telah dijual Tergugat kepada Penggugat dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai jumlah yang tercantum dalam akta Nomor 410 tersebut, tapi walaupun sudah dibayar lunas tetap tanah sengketa tersebut dikuasai Tergugat tidak mau menyerahkan kepada Penggugat / Pembeli dengan alasan belum dibayar, padahal sebagaimana telah dipertimbangkan di atas Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, kalau ia belum menerima pembayaran harga tanah tersebut;

Halaman 17 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum Nomor ad.5 tidak beralasan untuk dikabulkan karena selama sidang berlangsung terhadap obyek sengketa tidak pernah ditetapkan sita jaminan, demikian juga petitum Nomor ad.7, ad.9, ad.10 dan ad.15 juga tidak beralasan untuk dikabulkan karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 HIR dan SEMA No. 4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Nomor ad.8, ad.11, ad.12 dan ad.13 serta ad.14 adalah beralasan untuk dikabulkan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa obyek tanah sengketa sudah menjadi miliknya Penggugat, sedang Tergugat I dan Tergugat II sudah bukan pemilik atas obyek tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil dan bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat selain yang telah dipertimbangkan di atas menjadi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Rekonpensi:

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi dalam gugatan Rekonpensinya, pada pokoknya mendalilkan agar pengikatan jual beli dalam akta Nomor 410 tanggal 31 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Dedi Wijaya, S.H., MKn Notaris di Surabaya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau dimintakan pembatalan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dalil tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karenanya harus dikesampingkan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Pembanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa harga tanah obyek sengketa yang tercantum dalam akta Nomor 410 tersebut sudah dibayar lunas Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi kepada Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi, sementara Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya kalau ia belum menerima pembayaran harga tanah sengketa yang disebutkan dalam akta Nomor 410 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat Rekonpensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dinyatakan telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil pokoknya, maka gugatan Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi beralasan untuk dikabulkan, sehingga putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 277/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 23 Mei

Halaman 18 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 sepanjang mengenai pokok perkara dan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Dalam Konpensi / Rekonpensi:

Menimbang, bahwa pihak Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi adalah merupakan pihak yang dikalahkan, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata untuk wilayah Jawa dan Madura (HIR) serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Mei 2018 Nomor 277/Pdt.G/2018/PN Sby., sepanjang mengenai pokok perkara dan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan perjanjian jual beli sebidang tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 895/Desa Jemundo, atas nama pemegang hak SUPARI sebagaimana

Halaman 19 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 410, tanggal 31-07 2015, yang dibuat DEDI WIJAYA S.H.MKn. Notaris di Surabaya, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

3. Menyatakan Pembanding semula Penggugat sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 895/Desa, jemundo, atas nama pemegang hak SUPARI ,dengan batas-batas :

Utara : Tanah Hak TIANA ;

Timur : Saluran Air ;

Selatan : Tanah Hak SILAH ;

Barat : Saluran Air ;

4. Menyatakan perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 895/Desa Jemundo (obyek sengketa), dalam keadaan kosong secara sekaligus dan seketika ;

6. Menyatakan Pembanding semula Penggugat berhak bertindak sebagai kuasa dari Para Terbanding semula Para Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk menjual dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah obyek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, baik menjual kepada diri Pembanding semula Penggugat sendiri maupun kepada pihak lain ;

7. Menyatakan pemblokiran atas tanah terletak di Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, luas kurang lebih 683 M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik

Halaman 20 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/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)

Halaman 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 895/Desa Jemundo (obyek sengketa), tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

8. Memerintahkan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk melakukan balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa;

9. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini ;

10. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi Rekonpensi:

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin tanggal 08 April 2019** oleh kami **AMIR MADDI, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis, **PRIM FAHRUR RAZI, S.H.,M.H.** dan **I GUSTI NGURAH ASTAWA, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 15 April 2019** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota Majelis tersebut, dibantu oleh **ISTYORINI TRI TJANDRASASI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 128/PDT/2019/PT SBY



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

PRIM FAHRUR RAZI, S.H.,M.H.

AMIR MADDI, S.H.,M.H.

I GUSTI NGURAH ASTAWA, S.H.,M.H.

PANITERA PENGANTI

ISTYORINI TRI TJANDRASASI, S H.

Perincian biaya banding:

- | | | |
|----|-------------|-----------------|
| 1. | Redaksi | : Rp. 10.000,-. |
| 2. | Materai | : Rp. 6.000,-. |
| 3. | Pemberkasan | : Rp.134.000,-. |

J u m l a h **Rp.150.000,-.**