



PUTUSAN

NOMOR 133/PDT/2021/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **SANAWIYAH** 57 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan IRT,

bertempat tinggal di Dsn. Secawan Rt 01 Rw.03 Desa Dadapan Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, semula disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. **SAEBULLOH** 62 Tahun, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Dsn.

Secawan Rt 01 Rw.03 Desa Dadapan Kec. Kabat Kab. Banyuwangi Jawa Timur, semula disebut sebagai **TERGUGAT II**

3. **BAIHAQI** 56 Tahun, Warga Negara Indonesia, wiraswasta, bertempat

tinggal di Dsn. Secawan Rt 01 Rw.03 Desa Dadapan Kecamatan Kabat Kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, semula disebut sebagai **TERGUGAT III**

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan Kuasa kepada **MUCH. FAHIM, SH.MH** Advokat pada Kantor Hukum Fahimand Partners alamat Jl. Mendut V No. 1 Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 September 2020, selanjutnya disebut sebagai

PARA PEMBANDING semula TERGUGAT I, II, III;

MELAWAN

SYAMSUL HADI, Banyuwangi 31 Januari 1963, Laki-laki, Indonesia, alamat

Halaman 1 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dsn. Kampung Lor-Rt.003/Rw.001 Desa Sukojadi Kec.
Blimbingsari Kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur,
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula**
PENGGUGAT;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19 Februari 2021 Nomor 133/PEN.PDT/2021/PT SBY., tentang penunjukan Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 22 Desember 2020 Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip Surat Gugatan tertanggal 14 Juli 2020 yang diajukan oleh Penggugat dan telah diterima elektronik (E-court) di Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 21 Juli 2020, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi Register Perkara Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw., sebagai berikut:

1. Bahwa bermula pada bulan September tahun 2001 PENGGUGAT membeli sebidang tanah darat dari RAHMAH BIN H. BAHRI seluas 125 M2 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 230/JB/IX/2001, Luas : 231.M2 An: SYAMSUL HADI tertanggal 10 September 2001.

Terletak di dusun Secawan Rt.01/Rw.04 Desa Dadapan Kecamatan Kabat Kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jalan Desa
Timur : Miik Rahmah
Selatan : Jalan Desa
Barat : Milik Saibulloh dan milik Bahrawi

Halaman 2 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa di atas tanah tersebut selanjutnya PENGGUGAT mendirikan bangunan rumah permanen berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02336 Luas : 231 M2 An: SYAMSUL HADI di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Banyuwangi terlanggal 17 Juli 2019.

Terletak di Dusun Secawan Rt.01/Rw.03 Desa Dadapan Kecamatan Kabat Kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur. Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jalan Desa
Timur : Miik Rahmah
Selatan : Jalan Desa
Barat : Milik Saibulloh dan milik Bahrawi

3. Bahwa setelah selesai mendirikan bangunan rumah permanen di atas tanah miliknya, kemudian PENGGUGAT merantau dan bekerja di Bali selanjutnya tanah dan bangunan miliknya di tempati oleh Ibu kandungnya bernama SUPIATI (Almarhumah).

4. Bahwa sekitar bulan Juni 2010 sebagaimana biasanya setiap 1 (satu) bulan sekali PENGGUGAT pulang ke Banyuwangi menengok ibu kandungnya SUPIATI (Almarhumah), namun alangkah terkejutnya ketika PENGGUGAT melihat bangunan rumah miliknya sudah terbongkar dan di renovasi oleh seorang tukang bernama BAIHAQI (TERGUGAT III) atas suruhan dari TERGUGAT I pada saat itu TERGUGAT I masih berada di Kalimantan Timur.

5. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah saudara tiri satu ibu (lain bapak);

6. Bahwa karena proses pembongkaran dan renovasi rumah milik PENGGUGAT tersebut di lakukan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT kemudian PENGGUGAT mempertanyakan pembongkaran dan renovasi rumah miliknya tersebut kepada ibu kandungnya SUPIATI (Almarhumah);

Halaman 3 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



7. Bahwa menurut SUPIATI (Almarhumah) TERGUGAT I mengupah TERGUGAT III untuk merenovasi rumah milik PENGGUGAT atas inisiatif dari TERGUGAT I sendiri, agar keberadaan SUPIATI (Almarhumah) bisa lebih nyaman tinggal dalam rumah milik PENGGUGAT.

8. Bahwa pada saat proses renovasi terjadi, PENGGUGAT berulang kali melarang TERGUGAT III untuk tidak melanjutkan proses renovasi karena PENGGUGAT merasa khawatir jika di kemudian hari akan timbul permasalahan atas renovasi rumah milik PENGGUGAT tersebut.

9. Bahwa di karenakan PENGGUGAT sering mendatangi dan melarang TERGUGAT III yang sedang melakukan renovasi rumah milik PENGGUGAT tersebut selanjutnya SUPIATI (Almarhumah) saat itu menyakinkan lagi PENGGUGAT jika renovasi atas suruhan dari TERGUGAT I tersebut tidak akan bermasalah di kemudian hari.

10. Bahwa sebagai anak, PENGGUGAT nurut dan Percaya kata-kata dari ibu kandungnya SUPIATI (Almarhumah) bahwa di kemudian hari tidak akan ada masalah dengan renovasi rumah milik PENGGUGAT tersebut.

11. Bahwa pada tahun 2011 SUPIATI (Almarhumah) di ajak oleh TERGUGAT I ke Kalimantan Timur, selanjutnya tanah dan bangunan milik PENGGUGAT kosong dan tidak ada yang menempati.

12. Bahwa pada tahun 2015 TERGUGAT I bercerai dengan suaminya selanjutnya TERGUGAT I pulang ke Banyuwangi dan menempati sementara waktu tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan dokumen Akta Jual Beli Nomor: 230/JB/IX/2001, Sertipikat SHM Nomor: 02336 Luas : 231 M2 An: SYAMSUL HADI Terletak di dusun Secawan Rt.01/Rw.03 Desa Dadapan Kec. Kabat Kab. Banyuwangi Provinsi Jawa Timur dengan batas-batas tanah:

Utara : Jalan Desa
Timur : Miik Rahmah
Selatan : Jalan Desa
Barat : Milik Saibulloh dan milik Bahrawi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa karena antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, adalah saudara tiri (lain bapak) sehingga pada saat itu PENGGUGAT tidak keberatan jika TERGUGAT I untuk sementara waktu menumpang tinggal pada tanah dan bangunan milik PENGGUGAT
14. Bahwa namun setelah TERGUGAT I tinggal dalam rumah milik PENGGUGAT lama kelamaan terlihat gelagat yang tidak baik dari TERGUGAT I dan menunjukkan sikap untuk menguasai tanah dan bangunan milik PENGGUGAT;
15. Bahwa TERGUGAT I mengaku jika tanah dan bangunan yang di tempatnya telah dibeli dari PENGGUGAT dengan menunjukkan Kwitansi jual beli tertanggal 28 Desember 2007 yang dibuat oleh SAEBULLOH (Tergugat II) selaku pejabat kepala Dusun Secawan Desa Dadapan Kecamatan Kabat kabupaten Banyuwangi pada periode tahun 2008.
16. Bahwa PENGGUGAT merasa tidak pernah menjual tanah dan bangunan miliknya kepada pihak manapun dan begitupula tidak pernah menanda tangani kwitansi jual beli tanah dan bangunan miliknya.
17. Bahwa atas timbulnya Kwitansi jual beli tersebut. PENGGUGAT pernah mendatangi rumah kediaman TERGUGAT II bahkan sampai terjadi perbertengkar, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan pada saat itu TERGUGAT II mengakui mendapat bayaran sebesar Rp.50.000 (Lima Puluh Ribu Rupiah) dari TERGUGAT I atas jasanya membuat kwitansi Jual beli rumah milik PENGGUGAT tersebut .
18. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sudah 2 kali melakukan mediasi di Kantor Desa Dadapan Kecamatan Kabat Kabupaten Banyuwangi namun mediasi tersebut selalu gagal dan tidak membuahkan hasil karena TERGUGAT II tidak pernah menghadiri mediasi dengan berbagai alasan.
19. Bahwa pada proses mediasi-mediasi berikutnya, Pejabat pemerintah Desa Dadapan telah berkali-kali mengundang hadirkan

Halaman 5 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II namun tidak pernah hadir dalam mediasi dan terkesan menghinadari proses mediasi.

20. Bahwa PENGGUGAT sudah menjelaskan kepada TERGUGAT I bahwa kwitansi Jual beli yang di terima dari TERGUGAT II adalah kwitansi yang di rekayasa oleh TERGUGAT II bahkan tanda tangan dari PENGGUGAT di palsukan oleh TERGUGAT II.

21. Bahwa usaha damai telah dilakukan berulang kali agar TERGUGAT I mau menyerahkan Obyek Sengketa secara baik-baik kepada PENGGUGAT namun tidak membuahkan hasil, sehingga dengan gugatan ini PENGGUGAT ajukan sebagai langkah terakhir paling tepat untuk memperoleh keadilan dan kepastian Hukum.

22. Bahwa mengingat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini berdasarkan alasan yang sah, serta didukung oleh bukti othentik sehingga cukup alasan-alasan apabila PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan serta merta atau menyatakan Putusan pengadilan Negeri Banyuwangi dapat di jalankan terlebih dahulu kendati walaupun Tergugat mengajukan upaya Hukum Banding atau upaya Hukum yang lainnya. (uitt voerbaar bij voorraad).

23. Bahwa karena adanya rasa kekhawatiran dan guna menjamin atas Obyek Sengketa agar tidak di alihkan penguasaannya kepada pihak lain oleh Tergugat I, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap Obyek Sengketa tersebut.

24. Bahwa selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banyuwangi memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk segera mengembalikan tanah dan bangunan tersebut kepada pemilik yang sah dan berhak untuk menerimanya.

Berdasarkan uraian di atas dengan ini Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Jl. Adi Sucipto No.26 Banyuwangi Cq.Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

PRIMER :

Halaman 6 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan bahwa obyek sengketa tanah dan bangunan berdasarkan dokumen Akta Jual Beli Nomor: 230/JB/IX/2001 Sertipikat SHM Nomor: 02336 Luas : 231.M2 An: SYAMSUL HADI Terletak di Dusun Secawan Rt.01/Rw.03 Desa Dadapan Kec. Kabat Kab. Banyuwangi Provinsi Jawa

Timur. Dengan batas-batas tanah:

Utara : Jalan Desa
Timur : Milik Rahmah
Selatan : Jalan Desa
Barat : Milik Saibulloh dan milik Bahravi

Adalah milik Penggugat

4. Menyatakan bahwa Penggugat yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut.
5. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang berkaitan dengan Obyek Sengketa atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan tidak berlaku mengikat.
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak darinya atau turut menguasai atas Obyek Sengketa untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa tersebut, serta menyerahkan Obyek Sengketa secara baik-baik tanpa suatu syarat apapun juga kepada Penggugat bilamana perlu pengosongan dan penyerahannya dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan (Polri dan TNI).
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Banyuwangi terhadap Obyek Sengketa.
8. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun pihak Para Tergugat mengajukan upaya Hukum banding atau upaya Hukum yang lainnya (uitt voerbaar bij voorraad).
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

Halaman 7 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Membebankan semua biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai Hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et bono).

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan – keadaan sebagaimana tercantum dalam putusan Sela Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 7 Oktober 2020 Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw., dihadiri, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Banyuwangi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan – keadaan sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 22 Desember 2020 Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw., tanpa hadirnya dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang dikeluarkan dalam perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp2.601.000,00 (dua juta enam ratus satu ribu rupiah);

Membaca berturut – turut:

1. Akta Permohonan Banding dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi menerangkan, bahwa pada tanggal 30 Desember 2020 Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I, II, III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 22 Desember 2020 Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw., dan permohonan banding tersebut telah

Halaman 8 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 8 Januari 2021 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi;

2. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara, dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banyuwangi, menerangkan bahwa telah diberitahukan kepada Para Pemanding semula Tergugat I, II, III, Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Januari 2021, bahwa para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw, dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pemanding semula Tergugat I, II, III, mengajukan permohonan banding diajukan dalam tenggang waktu dengan cara serta syarat-syarat lain yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pemanding semula Tergugat I, II, III, mengajukan banding akan tetapi tidak mengajukan memori banding sehingga tidak diketahui alasan alasan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 22 Desember 2020 Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti dengan cermat dan seksama berkas perkara yang terdiri dari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat I, II, III, Berita Acara Persidangan, alat-alat bukti kedua belah pihak dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 22 Desember 2020 Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw., dimana Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara dan selanjutnya berkesimpulan sebagaimana dalam amar putusan telah didasari dari fakta-fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan, khususnya dari alat-alat bukti kedua belah pihak yang menurut Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar. Oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Halaman 9 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 22 Desember 2020 Nomor 17 0/Pdt.G/2020/PN Byw., yang dimohon banding tersebut haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat, tetap sebagai pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ini;

Mengingat akan Pasal-pasal dari undang-undang 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Heazeine Indonesech Reglement (HIR), Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan ketentuan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Tergugat I, II, III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 22 Desember 2020 Nomor 170/Pdt.G/2020/PN Byw., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, pada hari **RABU** tanggal **24 MARET 2021** oleh Kami **I Nyoman Adi Juliasa, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya, sebagai Ketua Majelis dengan **H. Edy Tjahjono, S.H., M.Hum.**, dan **Singit Elier, S.H, M.H.**, masing – masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari **SENIN** tanggal **29 MARET 2021** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **Choiria Chomsa PP, S.E., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS,

Halaman 10 dari 11 Perkara Nomor 133/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TTD

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

TTD

Singit Elier, S.H, M.H.

TTD

I Nyoman Adi Juliasa, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

TTD

Choiria Chomsa PP, S.E., M.H.

Biaya perkara banding :

1. Materai Rp 10.000,00
 2. Redaksi Rp 10.000,00
 3. Pemberkasan Rp 130.000,00
- JumlahRp 150.000,00