

Saya mohon atensi bantuannya terkait kasus saya Bapak Wakil Presiden Gibran Rakabuming Raka, melalui WA Lapor Mas Wapres saya berharap kasus ini bisa terselesaikan dan saya mendapatkan keadilan. Karena tanah objek sengketa itu satu satunya peninggalan ibu saya yang tersisa. Saya sudah berjuang melalui Perdata di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung tetapi putusan nya sungguh mengecewakan, sejak awal persidangan hakim sudah menunjukkan keberpihakan terhadap lawan saya **(menurut saya terjadi kekhilafan hakim)**. Bagaimana bisa majelis hakim mengesahkan jual beli yang dilakukan oleh 1 pihak, padahal jelas tertera di SHM ada 3 pihak, bahkan Saksi Ahli pun menyatakan jika jual beli yang tidak melibatkan seluruh pihak yang namanya tertera di SHM adalah cacat dan tidak sah walaupun sudah dibayar, kan yang menerima dan menikmati uang nya hanya 1 pihak saja, 2 pihak lain nya tidak mengetahuinya.

Saya sudah mengeluarkan biaya yang menguras seluruh tabungan saya, saya yatim piatu sejak SMP dan hak saya direbut orang begitu saja. Saya juga sudah berjuang melalui Pidana dengan laporan polisi ke Polda, tapi hasilnya juga mengecewakan, awal nya saya diarahkan untuk laporan penyerobotan tanah terlebih dahulu, baru setelah gelar perkara baru dugaan pemalsuannya akan diproses dengan pemanggilan pihak BPN dan Notaris Lenny mengenai prosedurnya sehingga bisa tersplit. Saya diminta untuk membuktikan jika dokumen pemecahannya SHM nomor 233 menjadi 2 SHM no 652 dan 653 palsu dengan menunjukkan surat kuasa palsunya. Jelas saya tidak bisa karena saya tidak pernah membuat surat kuasa dan tidak pernah mengajukan pemecahan nya. Seharusnya pihak kepolisian memintanya ke Notaris Lenny ataupun pihak BPN yang melakukan proses splitnya. Saya lampirkan bukti buktinya dalam file ini.

Saya mohon bantuanya mas Wapres, dan bapak Admin WA Lapor Mas Wapres, saya sudah berjuang dengan segala cara tapi tidak ada keadilan untuk saya. Saya berharap laporan saya ini bisa di tindak lanjuti, Terima kasih.

Perkara Sengketa Tanah Tumpang SHM no 233 Desa Tulus Besar, Kec Tumpang, Kab Malang

Tanggal 6 Februari 2015

1. Bapak Santoso **meninggal di rumahnya dikarenakan sakit di tumpang.**
2. Felix dan Kelvin diberi kabar oleh pihak saudara Bapak Santoso kalau pak Santoso meninggal. Karena Felix tinggal di Jakarta, Sedangkan Kelvin tinggal di Batu. Hubungan kami bertiga pak santoso, Felix dan Kelvin memang tidak baik seperti keluarga pada umumnya.

Sekitar **awal bulan Juli 2015**

1. Saudara Mahmudi Ilus Pitono menemui saudara Felix dan Kelvin di Batu, dengan menunjukkan **Akad Akad Jual beli tertanggal 5 Januari 2014 (dok. Terlampir)** dimana dalam akad tersebut Bapak Santoso menjual setengah obyek tanah seluas +/- 807.5 m2 (SHM no. 233, Luas 1.615m2) senilai Rp. 340.000.000,- dengan Saksi Sukarto dan Supani. Dan menurut keterangan saudara Mahmudi Ilus Pada tanggal 5 Januari 2014 juga telah dibuat Surat Pernyataan jual beli antara Saudara Mahmudi Ilus Pitono dan Bapak Santoso yang disaksikan oleh Supani (Dimana **kolom tanda tangan Felix C sebagai pemilik di sertifikat tersebut kosong**, Saudara Felix dan kelvin tidak mengetahui proses jual beli tersebut sama sekali)
2. Menurut keterangan Saudara Mahmudi Ilus Pitono, Saudara Ilus juga telah melakukan pembelian atas sisa tanah seluas 808 m2 (sisa dari SHM no.233) senilai Rp. 350.000.000,- yang mana telah dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- dengan menunjukkan bukti transfer tertanggal 5 Febuari 2015. (Saudara Felix dan kelvin tidak mengetahui proses jual beli tersebut sama sekali)

Tanggal **15 Juli 2015**

1. Saat saudara Felix mengetahui ada pembayaran uang muka atas transaksi jual beli tanah segera saudara felix mengembalikan dana sebesar Rp. 50.000.000,- tersebut ke rekening saudara Mahmudi Ilus Pitono karena saudara **Felix dan Kelvin tidak merasa menjual tanah tersebut**. Mengenai **uang yang diterima pak Santoso 340 jt, Felix dan kelvin tidak mengakui jual beli tersebut (karena tidak pernah diberi tau dan dilibatkan. Selain itu Felix dan Kelvin tidak tinggal dengan pak Santoso)**. Sedangkan saudara Mahmudi Ilus Pitono bersihkeras jual beli tersebut sah. (bukti Pengembalian dana 50 jt, dokumen terlampir)

Tanggal **20 November 2020**

1. Saudara Felix menitipkan sejumlah uang sebesar Rp. 10.000.000,- kepada notaris Lenny untuk memproses pembuatan Sertifikat SHM Nomor 0654 atas nama Felix Christianto dan Kelvin Christianto yaitu berupa sebidang tanah dan rumah (diluar objek sengketa)

Tanggal 2 Agustus 2021

1. Felix dan Kelvin kembali melakukan pembayaran tahap ke 2 kepada Notaris Lenny sebesar Rp. 30.000.000,- untuk proses pengurusan sertifikat SHM nomor 0654.

Tanggal 16 September 2022

1. Menurut keterangan Notaris Lenny tanggal 16 September 2022 Saudara Mahmudi Ilus Pitono **menitipkan sertifikat SHM 233 a/n Santoso, Felix Christianto, dan Kelvin Christianto kepada Notaris Lenny sesuai dengan Tanda Terima dari Notaris Lenny yang akan dilakukan Balik Nama dan Split** dengan nominal Biaya 30 juta Rupiah bersama dengan bapak Rusman yang dibayarkan kepada notaris lenny tanggal 23 September 2022.
2. Saudara **Felix dan Kelvin tidak mengetahui jika saudara Ilus melakukan proses split**. Karena tidak meminta izin apapun, proses splitnya dilakukan secara sepihak. Barulah dikemudian hari setelah tersplit dan muncullah SHM no 652 dan SHM no 653, Notaris Lenny memberikan informasi ke Saudara Felix dan Kelvin jika SHM no. 233 yang dititipkan Saudara Ilus sudah tersplit dan terbit 2 SHM baru. **Felix dan Kelvin tidak pernah menandatangani surat kuasa apaun mengenai penjualan ataupun split.**

Tanggal 3 Juli 2023

1. Kelvin kembali melakukan pelunasan atas tagihan Notaris Lenny terhadap proses penerbitan SHM no 0654

Tanggal 14 Juli 2023

1. Saudara Kelvin mendatangi Notaris Lenny untuk melakukan pengambilan Sertifikat Asli SHM no 0654 yang telah selesai dan sekalian **diinfo oleh Notaris Lenny jika telah dilakukan proses balik nama dan split atas SHM No 0233 a/n Santoso, Felix Christianto, dan kelvin Christianto dengan luas 1.615 m2 menjadi SHM 0652 (dengan Luas 894 m2 a/n Felix Christianto dan Kelvin Christianto) dan SHM 0653 (dengan luas 721 m2 a/n Felix Christianto dan Kelvin Christianto). Yang mana baik Felix Christianto dan Kelvin Christianto tidak pernah mengajukan proses balik nama dan split atas SHM Nomor 233.**
2. Notaris Lenny meminta Saudara Felix dan Kelvin untuk membuat AJB untuk SHM 0652 (dengan Luas 894 m2 a/n Felix Christianto dan Kelvin Christianto), agar bisa dilakukan balik nama menjadi nama Saudara Ilus. Karena Saudara Felix dan Kelvin tidak merasa pernah menjual maka ditolaklah permintaan Notaris Lenny tersebut.

Selama Periode 2015- awal 2024 saudara Mahmudi Ilus memang beberapa kali meminta baik melalui WA maupun datang ke Batu (menemuin Kelvin) agar Felix dan Kelvin menandatangani AJB Jual Beli antara Pak Santoso dan Pak Ilus. Akan tetapi Felix dan Kelvin menolak karena berkeyakinan jual beli yang dilakukan antara pak Santoso dan pak Ilus cacat hukum dan tidak sah. Dimana Kelvin dan Felix tidak tahu mengetahui transaksi tersebut. Mengetahuinya setelah kematian bapak Santoso dan SHM 233 objek perkara telah dibawa saudara Mahmudi Ilus Pitono, (bukti serah terima sertifikat dilakukan oleh bpk Santoso ke bapak Ilus tanpa sepengetahuan Kelvin dan Felix)

Tanggal 12 Januari 2024

1. Felix dan Kelvin bertemu dengan Saudara Mahmudi Ilus Pitono terkait dengan proses jual beli tanah SHM 0233 yang dilakukan Pak Santoso di Excelso MOG Malang, yang mana Felix dan Kelvin menolak permintaan saudara Mahmudi Ilus Pitono untuk melanjutkan proses jual beli dikarenakan diawal tidak mengetahui proses jual beli tersebut dan tidak menyetujui harga Rp. 340.000.000,- untuk luas tanah 808 m2 tsb. Adapun penawaran yang diajukan Felix dan Kelvin adalah sebesar Rp. 2.000.000,-/ M2. Akan tetapi tidak ada titik temu, hingga akhirnya muncullah gugatan di PN Kepanjen

Tanggal 21 Mei 2024

1. Saudara Mahmudi Ilus Pitono mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri kepanjen dengan nomor gugatan *71/Pdt.G/2024/PN Kpn*

Tanggal 5 Juni 2024

1. Telah dilakukan mediasi antara saudara Felix Christianto, Kelvin Christianto dan Saudara Mahmudi Ilus Pitono sebelum persidangan namun juga tidak menemui jalan keluar yang mana menjadi dasar dilakukannya upaya hukum sampai saat ini.

Tanggal 11 September 2024

1. Saudara kelvin dan felix telah menghadirkan saksi saudara Herman Wijono (Paman felix dan kelvin) dan saudari Irawati wijono (Tante Felix dan kelvin) yang mana mengetahui proses pembelian tanah SHM 0233 yang menjadi obyek sengketa. Namun ditolak oleh hakim pengadilan negeri Malang karena dinilai ada hubungan saudara yang mana seharusnya masih diperbolehkan meberikan kesaksian.
2. Alasan Felix dan Kelvin menghadirkan Saksi Herman dan Irawati karena yang merawat dan membiayai Felix di Jakarta adalah Pak Herman, sedangkan yang merawat dan membiayai Kelvin di Batu adalah Ibu Irawati. Selain itu yang mengetahui Riwayat tanah itu merupakan pembelian ibu Lilik (ibu kandung dari Felix dan Kelvin) adalah kedua orang tersebut (untuk menyanggah pernyataan Saudara Ilus jika tanah tersebut pembelian pak Santoso, Jelas pada AJB no.78 tahun 2007 yang membeli tanah tersebut ibu Lilik, bukan pak Santoso)
3. Juga untuk membuktikan tanggal lahir Felix dan Kelvin, padahal sudah jelas tanggal lahir Felix dan Kelvin tercantum pada KTP, KK, Akta Kelahiran dan Sertifikat yang merupakan dokumen negara.

Tanggal **2 Oktober 2024**

1. Dengan ditolaknya 2 orang saksi yang dihadirkan oleh saudara felix dan kelvin tsb, maka felix dan kelvin menghadirkan saksi ahli **Dr. Supriyadi** yang menyatakan bahwa jika dalam sertifikat terdapat beberapa nama maka semua nama yang tercantum di sertifikat tersebut haruslah memberikan perstujuannya bersama-sama jika tidak maka transaksi jual beli tidaklah sah menurut hokum disamping harus dilakukan di hadapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. (surat Tugas DR Supriyadi sebagai saksi Ahli terlampir)

Tanggal **30 Oktober 2024**

1. Pembacaan putusan sidang perkara **71/Pdt.G/2024/PN Kpn** oleh pengadilan negeri Kapanjen dengan hasil putusan terlampir. (dalam persidangan telah menghadirkan Dr. Supriyadi SH, MKn, Ahli dan dosen hukum pertanahan UB. Yang memberikan keterangan jika jual beli semacam tersebut yaitu **kurang pihak dan cacat batal demi hukum, akan tetapi tidak dipertimbangkan oleh hakim**. Terjadi Kekhilafan Hakim)

Tanggal **6 November 2024**

1. Saudara Felix dan Kelvin mengajukan permohonan banding ke pengadilan tinggi Surabaya yang diwakilkan oleh kuasa hukum Nana Supena SH dan Irwan Eka Sudarman SH melalui ecourt.

Tanggal **13 November 2024**

1. Saudara mahmudi Ilus Pitono juga melakukan banding ke Pengadilan tinggi Surabaya yang diwakilkan oleh kuasa hukumnya Bapak Bambang Suherwono SH juga melalui ecourt

Tanggal **6 Desember 2024**

1. Saudara Kelvin diminta hadir ke Polres Kepanjen untuk dilakukan mediasi kembali dengan saudara mahmudi Ilus Pitono namun juga tidak menemui titik temu.

Tanggal **18 Desember 2024**

1. Keluarlah putusan Pengadilan tinggi Surabaya dengan nomor perkara **923/PDT/2024/PT SBY** yang mana menguatkan putusan pengadilan negeri kepanjen.

Tanggal **31 Desember 2024**

1. Saudara Felix dan Kelvin mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung melalui ecourt yang kembali diwakilkan oleh kuasa hukumnya Nana Supena SH dan Irwan Eka Sudarman SH.

Tanggal **10 Januari 2025**

1. Saudara Kelvin menemui Notaris Lenny untuk menanyakan mengenai surat kuasa splitnya, Notaris Lenny merasa tersinggung dan marah kepada saudara Kelvin. Dalam perdebatan itu Notaris Lenny menyampaikan jika dia tidak terlibat dalam sengkata Jual Beli dan **Pemalsuan Tanda Tangan dalam surat kuasa untuk Split SHM 233. Notaris Lenny menyampaikan Jika yang memalsukan surat kuasa tersebut adalah saudara Ilus dan Rusman.**
2. Jika memang mengetahui jika surat kuasa itu palsu, mengapa tetap dipaksakan untuk dilakukan nya split SHM no 233. Terjadi pemalsuan dalam dokumen splitnya, dan dilakukan tanpa sepengetahuan Kelvin dan Felix.

Tanggal **11 Febuari 2025**

Saudara Kelvin didampingi Pak Darmadi SH, melakukan Laporan di Polda Jatim mengenai pemagaran tersebut (memasuki pekarangan tanpa ijin) dan dugaan pemalsuan tanda tangan. Nomor LP nya LP/B/227/II/2025/SPKT/POLDA JAWA TIMUR. Dokumen terlampir.

Tanggal **14 Febuari 2025**

Polda Jawa Timur melimpahkan laporan tersebut (**LP/B/227/II/2025/SPKT/POLDA JAWA TIMUR**) ke Polres Kepanjen. Dokumen terlampir.

Tanggal **22 April 2025**

Pemberitahuan pertama perkembangan hasil penyidikan jika telah dilakukan pemanggilan para pihak terkait.

Tanggal **30 Juni 2025**

Pemberitahuan kedua perkembangan hasil penyidikan jika telah dilakukan pemanggilan para pihak terkait dan gelar perkara.

Tanggal **31 Juli 2025**

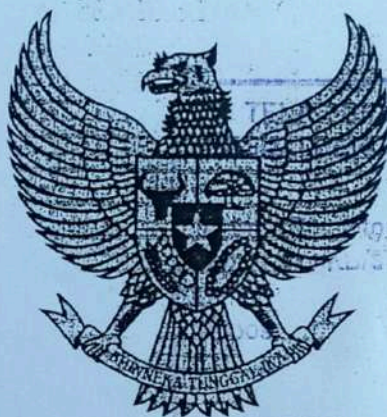
Dibacakan putusan Kasasi MA Nomor **2636 K/Pdt/2025** bahwa menguatkan putusan PN Kepanjen. Putusan terlampir.

Saya mohon atensi bantuannya terkait kasus saya Bapak Wakil Presiden Gibran Rakabuming Raka, melalui WA Lapor Mas Wapres saya berharap kasus ini bisa terselesaikan dan saya mendapatkan keadilan. Karena tanah objek sengketa itu satu satunya peninggalan ibu saya yang tersisa. Saya sudah berjuang melalui Perdata di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung tetapi putusan nya sungguh mengecewakan, sejak awal persidangan hakim sudah menunjukkan keberpihakan terhadap lawan saya (**menurut saya terjadi kekhilafan hakim**). Saya sudah mengeluarkan biaya yang menguras seluruh tabungan saya, saya yatim piatu sejak SMP dan hak saya direbut orang begitu saja. Saya juga sudah berjuang melalui Pidana dengan laporan polisi ke Polda, tapi hasilnya juga mengecewakan, awal nya saya diarahkan untuk laporan penyerobotan tanah terlebih dahulu, baru setelah gelar perkara baru dugaan pemalsuannya akan diproses dengan pemanggilan pihak BPN dan Notaris Lenny mengenai prosedurnya sehingga bisa tersplit. Saya diminta untuk membuktikan jika dokumen pemecahannya SHM nomor 233 menjadi 2 SHM no 652 dan 653 palsu dengan menunjukkan surat kuasa palsunya. Jelas saya tidak bisa karena saya tidak pernah membuat surat kuasa dan tidak pernah mengajukan pemecahan nya. Seharusnya pihak kepolisian memintanya ke Notaris Lenny ataupun pihak BPN yang melakukan proses splitnya. Saya lampirkan bukti buktinya dalam file ini.

Saya mohon bantuannya mas Wapres, dan bapak Admin WA Lapor Mas Wapres, saya sudah berjuang dengan segala cara tapi tidak ada keadilan untuk saya. Saya berharap laporan saya ini bisa

di tindak lanjuti, Terima kasih.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



Tanda tangan

ERWIN YOGA PRAMONO
NIP. 550007 694

SERTIPIKAT

HAK : Milik

No. 233

PROVINSI

: JAWA TIMUR

KABUPATEN / ~~KOTA~~

: MALANG

KECAMATAN

: TUMPANG

DESA / ~~KELURAHAN~~

: TULUSBESAR

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / ~~KOTA~~

MALANG

DAFTAR ISIAN 307

No. 17623 2009


DAFTAR ISIAN 208

No. 8562 2009

1 2 • 3 0 • 1 6 • 1 2 • 1 • 0 0 2 3 3

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

<p>a) HAK : Milik No. : 00233 Desa / Kel. : Tulusbesar Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK SANTOSO FELIX CHRISTIANTO KELVIN CHRISTIANTO Tanggal lahir / akta pendirian 26/05/1961 21/10/1993 23/06/2001</p>
<p>b) NIB Letak Tanah 12.30.16.12.00082 Tulusbesar-Tumpang</p>	<p>g) PEMBUKUAN Malang 03/06/2009 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Malang ttd</p>
<p>c) ASAL HAK 1. Konversi / Pengakuan Hak Penegasan Hak 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang</p>	<p>H. SUBAGYO, SH, MSI. NIP 010137440</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. 25/05/2009 No. 745 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT Malang 03/06/2009 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Malang  H. SUBAGYO, SH, MSI. NIP 010137440</p>
<p>e) SURAT UKUR Tgl. 28/05/2009 No. 00014/2009 Luas. 1.615 m²</p>	<p>i) PENUNJUK DL301: 25176/2008; DL305: 18240/2008; Petok D No. 1432/97/D. II An. Tekko Basli Pengumuman tgl. 23/03/2009 No. 413/2009; Surat Keterangan Warisan tgl. 20-01-1995, Akta Pemisahan dan Pembagian tgl. 20-01-1995 No. 035/KEC. TUMPANG/1995, Surat Keterangan Warisan tgl. 17-01-2007; Akta Jual Beli tgl. 24-01-2007 No. 78/2007, Surat Keterangan Ahli Waris tgl. 29-10-2008</p>

BG 590714

DAFTAR ISIAN 207

12.30.16.12.1.00233

NIB : 12.30.16.12.00082

SURAT UKUR

Nomor : 00014/2009

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Jawa Timur

Kabupaten / Kota : Malang

Kecamatan : Tumpang

Desa / Kelurahan : Tulusbesar

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 49.2-33.056-04-7

Lembar : Kotak :

Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan

Tanda-tanda batas : Memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997.

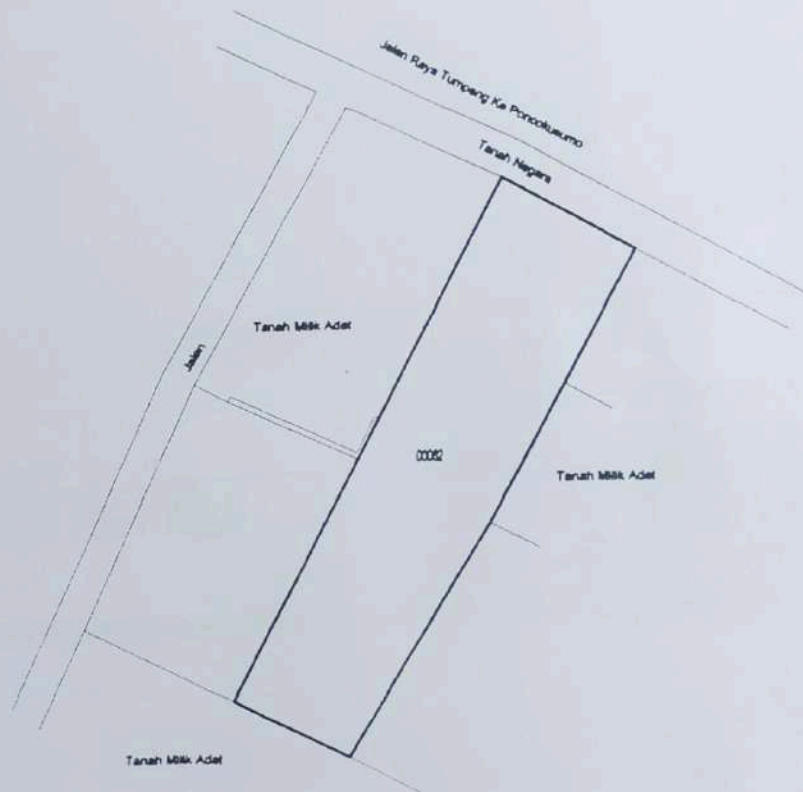
Luas : 1.815 m². (Seribu Enam Ratus Lima Belas Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjuk dan ditetapkan oleh : SANTOSO dan disetujui oleh pihak-pihak yang berbatasan. Diukur oleh : ADIE SUHARIYONO.



1000

SKALA 1 :



PENJELASAN :

_____ batas tanah ini

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN

2015
PERDESAAN

NOP : 35.07.210.012.029-0036.0

TEGAL PSL S 57 RT : RW : TULUSBESAR TUMPANG KABUPATEN MALANG	LETAH OBJEK PAJAK SANTOSO DSN TULUSAYU RT : RW : TULUSBESAR KABUPATEN MALANG
--	---

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (RP)	TOTAL NJOP (RP)
BUMI BANGUNAN	1.607 0	086	14.000	22.498.000

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =	22.498.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =	0
NJOP untuk penghitungan PBB =	22.498.000
PBB yang Terhutang =	0.1% x 22.498.000 22.498

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) 22.498
DUA PULUH DUA RIBU EMPAT RATUS SEMBILAN PULUH DELAPAN RUPIAH

TGL JATUH TEMPO : 31 JUL 2015

TEMPAT PEMBAYARAN : BANK JATIM



MALANG, 13 JAN 2015

KEPALA DINAS PENDAPATAN,
PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASSET

DRS. WILLEM B. SALAMENA, MM
196001081986081002

SURAT PERNYATAAN JUAL BELI

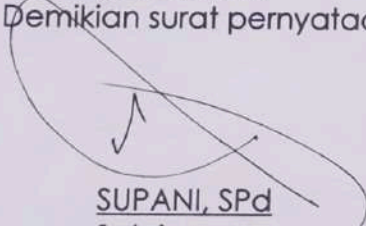
Pada hari ini, minggu tanggal lima januari tahun dua ribu empat belas. Yang bertanda tangan dibawah ini ;

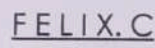
1. Nama : SANTOSO
No KTP : 3507 1626 0561 0001
Alamat : Jl. Pahlawan Timur 313 Rt 10/02 Tumpang Kec Tumpang Kab Malang
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri dan anak-anak kandung saya bernama FELIX CHRISTIANTO dan KELVIN CHRISTIANTO
Selanjutnya disebut sebagai Pihak PERTAMA
2. Nama : MAHMUDI ILUS PITONO
No KTP : 3507 1605 0172 0006
Alamat : Jl. Raya Tulusayu Rt 40/06 Desa Tulusbesar Kec Tumpang Kab Malang
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Selanjutnya disebut sebagai Pihak KEDUA

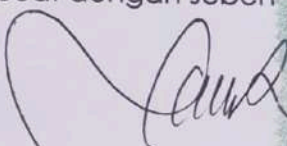
Para pihak bersepakat sebagai berikut :

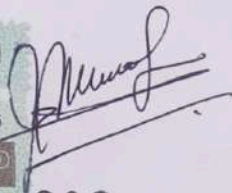
1. Pihak I telah menjual kepada Pihak II sebagian tanah miliknya di jalan raya Tulusayu Desa Tulusbesar seluas $12 \times 67,5 = 808 \text{ m}^2$ dan telah dibayar lunas.
Dengan batas-batas ;
 - Barat : Tanah Santoso
 - Timur : Tanah Paino
 - Utara : Jalan Raya
 - Selatan : Tanah
2. Pihak I telah menitipkan kepada Pihak II, satu buku sertifikat tanah hak milik No. 233 atas nama Santoso, Felix Christianto, Kelvin Christianto
3. Pihak II telah menerima buku SHM dan menyepakati untuk menyimpan dan menjamin tidak memindahtangankan SHM tersebut sebelum proses balik nama setelah tanah tersebut habis masa kontraknya dengan PT. WIKA
4. Biaya notaris akta jual beli dan bphtb ditanggung masing-masing pihak sesuai ketentuan
5. Surat pernyataan ini dibuat rangkap 2 asli untuk para pihak
6. Hal-hal yang belum tercantum dalam surat ini akan diatur sesuai kesepakatan para pihak

Demikian surat pernyataan jual beli ini kami buat dengan sebenar-benarnya


SUPANI, SPd
Saksi


FELIX.C
Saksi


MAHMUDI ILUS.P
Pihak II


SANTOSO
Pihak I



PROVINSI JAWA TIMUR KABUPATEN MALANG

NIK : 3507160501720003

Nama : MAHMUDI ILUS PITONO
Tempat/Tgl Lahir : MALANG, 05-01-1972
Jenis Kelamin : LAKI-LAKI Gol. Darah : -
Alamat : JL RAYA TULUSAYU
RT/RW : 040 / 008
Kel/Desa : TULUSBESAR
Kecamatan : TUMPANG
Agama : ISLAM
Status Perkawinan : KAWIN
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA
Kewarganegaraan: WNI
Berlaku Hingga : 05-01-2017



MALANG
11-10-2012

**SURAT PERNYATAAN
JUAL BELI**

Pada hari ini, minggu tanggal lima januari tahun dua ribu empat belcs. Yang bertanda tangan dibawah ini;

1. Nama : SANTOSO
No KTP : 3507 1626 0561 0001
Alamat : Jl. Pahlawan Timur 313 Rt 10/02 Tumpang Kec Tumpang Kab Malang
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri dan anak-anak kandung saya bernama FELIX CHRISTIANO dan KELVIN CHRISTIANO
Selanjutnya disebut sebagai Pihak PERTAMA
2. Nama : MAHMUDI ILUS PITONO
No KTP : 3507 1605 0172 0006
Alamat : Jl. Raya Tulusayu Rt 40/06 Desa Tulusbesar Kec Tumpang Kab Malang
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Selanjutnya disebut sebagai Pihak KEDUA

Para pihak bersepakat sebagai berikut :

1. Pihak I telah menjual kepada Pihak II sebagian tanah miliknya di jalan raya Tulusayu Desa Tulusbesar seluas $12 \times 67,5 = 808 \text{ m}^2$ dan telah dibayar lunas.
Dengan batas-batas ;
 - Barat : Tanah Santoso
 - Timur : Tanah Paino
 - Utara : Jalan Raya
 - Selatan : Tanah
2. Pihak I telah menitipkan kepada Pihak II, satu buku sertifikat tanah hak milik No. 233 atas nama Santoso, Felix Christianto, Kelvin Christianto
3. Pihak II telah menerima buku SHM dan menyepckati untuk menyimpan dan menjamin tidak memindahtangankan SHM tersebut sebelum proses balik nama setelah tanah tersebut habis masa kontraknya dengan PT. WIKA
4. Biaya notaris akta jual beli dan bphptb ditanggung masing-masing pihak sesuai ketentuan
5. Surat pernyataan ini dibuat rangkap 2 asli untuk para pihak
6. Hal-hal yang belum tercantum dalam surat ini akan diatur sesuai kesepakatan para pihak

Demikian surat pernyataan jual beli ini kami buat dengan sebenarnya

SUPANI, SPd
Saksi

FELIX.C
Saksi

MAHMUDI ILUS.r
Pihak II

SANTOSO
Pihak I

**PROVINSI JAWA TIMUR
KABUPATEN MALANG**

NIK : 3507160501720003

Nama : MAHMUDI ILUS PITONO
Tempat/Tgl Lahir : MALANG, 05-01-1972
Jenis Kelamin : LAKI-LAKI Gol. Darah : -
Alamat : JL RAYA TULUSAYU
RT/RW : 040 / 008
Kel/Desa : TULUSBESAR
Kecamatan : TUMPANG
Agama : ISLAM
Status Perkawinan : KAWIN
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA
Kewarganegaraan : WNI
Berlaku Hingga : 05-01-2017



MALANG
11-10-2012

**PROVINSI JAWA TIMUR
KABUPATEN MALANG**

NIK : 3507162605610001

Nama : SANTOSO
Tempat/Tgl Lahir : MALANG, 26-05-1961
Jenis Kelamin : LAKI-LAKI Gol. Darah : A
Alamat : JL PAHLAWAN TIMUR 313
RT/RW : 016 / 002
Kel/Desa : TUMPANG
Kecamatan : TUMPANG
Agama : KATHOLIK
Status Perkawinan : CERAI MATI
Pekerjaan : WIRASWASTA
Kewarganegaraan : WNI
Berlaku Hingga : 26-05-2017



MALANG
13-09-2012

SURAT PERNYATAAN AHLI WARIS

Kami yang bertanda tangan di bawah ini, para ahli waris dari Almarhum **SANTOSO NURGIANTO** dan Almarhumah **LILIK JULIATIE DEWI** menyatakan dengan sesungguhnya dan sanggup diangkat sumpah, bahwa Almarhum **SANTOSO NURGIANTO** meninggal dunia pada tanggal **06 Pebruari 2015** Dan Almarhumah **LILIK JULIATIE DEWI** telah meninggal dunia pada tanggal **18 September 2008**. Dari perkawinan Almarhum **SANTOSO NURGIANTO** dengan Almarhumah **LILIK JULIATIE DEWI** dikaruniai 2 (dua) orang anak dengan keterangan sebagai berikut:

1. **FELIX CHRISTIANTO**, Malang, 21 Oktober 1993, bertempat di Jl. Metro Permata I Blok F.1/22 RT. 004 RW. 011 Kelurahan Karang Mulya Kecamatan Karang Tengah Kota Tangerang Provinsi Banten.
2. **KELVIN CHRISTIANTO**, Malang, 23 Juni 2001, bertempat tinggal di Jalan Terusan Flamboyan B2 RT. 02 RW. 09 Kelurahan Songgokerto Kecamatan Batu Kota Batu.


Demikian kami ke 2 (Dua) orang Ahli Waris tersebut adalah Ahli Waris dari Almarhum **SANTOSO NURGIANTO** dan almarhumah **LILIK JULIATIE DEWI**. Apabila dikemudian hari terdapat Ahli waris selain tersebut diatas, maka segala akibat ditanggung oleh Ahli Waris tersebut.

Surat Pernyataan Ahli Waris ini akan dipergunakan untuk : kelengkapan mengurus surat – surat tanah di Kecamatan Tumpang.

Batu, 28 Mei 2019


Yang Menyatakan / Ahli Waris,

Saksi-saksi :

1. Nama : **ESTI WINARNI, SH**
Umur : 49 Tahun
Alamat : Kelurahan Songgokerto
Pekerjaan : PNS
Tanda tangan : 

1. **FELIX CHRISTIANTO**
2. **KELVIN CHRISTIANTO**



2. Nama : **KRISTINA MARTHA**
Umur : 33 Tahun
Alamat : Kelurahan Songgokerto
Pekerjaan : PNS
Tanda tangan : 

Mengetahui,

Dilaporkan kepada kami dan diagendakan

Nomor : 5023/133/AW/422.310/2019

Tanggal : 18-06-2019

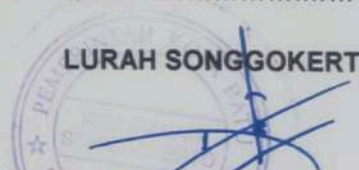

Telah dilaporkan kepada kami dan diagendakan

Nomor : 470/ 38 /AW/422.310.1/2019

Tanggal : 13 Juni 2019


CAMAT BATU

YOPI SUPRIADI, S.Sos
NIP. 19740629 199301 1 001


LURAH SONGGOKERTO

DIAN SARASWATI, SE, MM
NIP. 19740425 200501 2 006

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN**

NO. SPPT (NOP) : **35.07.210.012.000-1391.7**

LETAK OBJEK PAJAK : **BANK JATIM KEC. TUMPANG**

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK : **LILIK YULIATI DEWI
Kecamatan TUMPANG
Desa/Kelurahan TULUSBESAR**

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	PER M2	JUMLAH
BANGUNAN	100	1	39.200	3.920.000

NUOP sebagai dasar pengenaan PBB :

- NUOPTK (NUOP Tidak Kena Pajak) : 0
- NUOP untuk penghitungan PBB : 39.200.000
- NUOP (Nilai Jual Kena Pajak) : 39.200.000
- Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang : 39.200.000

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)

TGL. JATUH TEMPO : 31 JULI 2008

TEMPAT PEMBAYARAN : **BANK JATIM KEC. TUMPANG**

KEPALA KANTOR : **ERWIN YOGA PRAMONO**

NAMA WP : **LILIK YULIATI DEWI**

Letak Objek Pajak : **Kecamatan TUMPANG**

Desa/Kelurahan : **TULUSBESAR**

NIP : **35.07.210.012.000-1391.7**

SPPT Tahunan/PB : **2007 - 010**

Diterima Ipt Tanda Tangan : **ERWIN YOGA PRAMONO**

Nama Terang : **ERWIN YOGA PRAMONO**

**TELAH DILAKUKAN PEMETERAIAN
SESUAI DENGAN PERATURAN PEMERINTAH**

NOMOR : **CD76DALX344120214**

Tanggal Penyetoran : **31 JULI 2008**

Nomor SKPKB/STP : **35.07.210.012.000-1391.7**

Nama : **ERWIN YOGA PRAMONO**

Nippos : **559007694**

Tanda tangan : **ERWIN YOGA PRAMONO**

NIP. 559007694

KANTOR WILAYAH DJP JAWA TIMUR III

SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)

Tempat Pembayaran : **BANK JATIM KEC. TUMPANG**

Telah menerima pembayaran PBB Th. **2008** **dari : MAP : 0141**

Nama Wajib Pajak : **LILIK YULIATI DEWI**

Letak Objek Pajak : **Kecamatan TUMPANG**

Desa / Kel. : **TULUSBESAR**

Nomor SPPT (NOP) : **35.07.210.012.000-1391.7**

Sejumlah Rp. : **39.200.000**

Tanggal Jatuh Tempo : **31 JULI 2008**

Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo):

No	Jumlah	Tanggal	Jumlah
I	39.984	XIII	49.392
II	40.768	XIV	50.176
III	41.552	XV	50.960
IV	42.336	XVI	51.744
V	43.120	XVII	52.528
VI	43.904	XVIII	53.312
VII	44.688	XIX	54.096
VIII	45.472	XX	54.880
IX	46.256	XXI	55.664
X	47.040	XXII	56.448
XI	47.824	XXIII	57.232
XII	48.608	XXIV	58.016

Tanggal Pembayaran : **31 JULI 2008**

Jumlah yang dibayar : **LT: 1.960**

Rp. : **0**

Tanda Terima dan Cap Bank/Pos : **ERWIN YOGA PRAMONO**

TEMPAT PEMBAYARAN : **BANK JATIM KEC. TUMPANG**

KEPALA KANTOR : **ERWIN YOGA PRAMONO**

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

NOP : 35.07.210.012.029-0036.0

LETAK OBJEK PAJAK

TEGAL PSL S.97
TULUSBESAR
TUMPANG
KABUPATEN MALANG

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK

SANTOSO
DEN TULUSAYU
TULUSBESAR
KABUPATEN MALANG

2023

OBJEK PAJAK	LUAS M ²	KELAS	NJOP PER M ² (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	1.507	093	30.000	57.852.000
BANGUNAN	0	XXX		0
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB P2				57.852.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				0
NJOP untuk perhitungan PBB P2				57.852.000
PBB P2 yang Terhutang				0,1 % x 57.852.000 = 57.852
Insentif				11.570
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN YANG HARUS DIBAYAR				Rp. 46.282
EMPAT PULUH ENAM RIBU DUA RATUS DELAPAN PULUH DUA				

KONFIRMASI TUNGGAKAN :

2022	2021	2020	2019	2018
LUNAS	LUNAS	LUNAS	LUNAS	LUNAS

TGL. JATUH TEMPO : 31 Agustus 2023

TEMPAT PEMBAYARAN :

BANK JATIM, PT POS INDONESIA, INDOMARET, BLIBLI.COM, SHOPEE,
ALFAMART, LAKU PANDAI, TOKO PEDIA, GOPAY

MALANG, 2 Januari 2023
KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH



MADE ARYA WEDANTHARA, SH, M.Si
NIP : 196908111995031002

NAMA WP : SANTOSO
Letak Objek Pajak : Desa/Kelurahan TULUSBESAR
Kecamatan TUMPANG
NOP : 35.07.210.012.029-0036.0
SPPT Tahunan/Rp. : 2023 / 46.282

Diterima Tgl
Tanda Tangan

Nama Terang

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT

HAK : MILIK No. 00652

PROVINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTA : MALANG

KECAMATAN : TUMPANG

DESA / KELURAHAN : TULUS BESAR

DAFTAR ISI 307

No. 20725 / 1013

DAFTAR ISI 208

No. 14030 / 1013

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

MALANG

1	2	•	3	0	•	1	6	•	1	2	•	1	•	0	0	6	5	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

<p>a) HAK : MILIK No. : 00652 Desa / Kel : Tulusbesar Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. FELIX CHRISTIAN TO 2. KELVIN CHRISTIAN TO <p>Tanggal lahir / akta pendirian</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 21/10/1993 2. 23/06/2001
<p>b) NIB 12301612.00554 Letak Tanah Tulusbesar-Tumpang</p>	<p>g) PEMBUKUAN</p> <p style="text-align: right; color: blue;">12 MAY 2023</p> <p>..... Malang</p> <p style="text-align: right;">Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Malang</p> <p>.....</p> <p>3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang , HM. 00233</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Daftar Isian 202 Tgl. No. 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. 15/02/2023 No. 6063/2023 	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT</p> <p style="text-align: right; color: blue;">12 MAY 2023</p> <p>..... Malang</p> <p style="text-align: right;">Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Malang</p> <p>.....</p> <p>LA ODE ASRAFIL, S.H., M.H. NIP 196609081995021001</p>
<p>e) SURAT UKUR</p> <p>Tgl. 13/04/2023 No. 00636/Tulusbesar/2023 Luas : 894 m²</p>	<p>LA ODE ASRAFIL, S.H., M.H. NIP 196609081995021001</p>
<p>i) PENUNJUK</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hak Milik No.00233/Tulusbesar - Perda Kab. Malang No.3 Tahun 2010 	

ABK707854

12.30.16.12.1.00652

DAFTAR ISIAN 207

NIB : 12301612.00554

SURAT UKUR

Nomor : 00636/Tulusbesar/2023

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : JAWA TIMUR

Kabupaten / Kota : MALANG

Kecamatan : TUMPANG

Desa / Kelurahan : TULUSBESAR

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 49.2-33.056-04-7

Lembar : 04-7

Kotak : E4

Keadaan Tanah : Non Pertanian

Perda Kab. Malang No.3 Tahun 2010

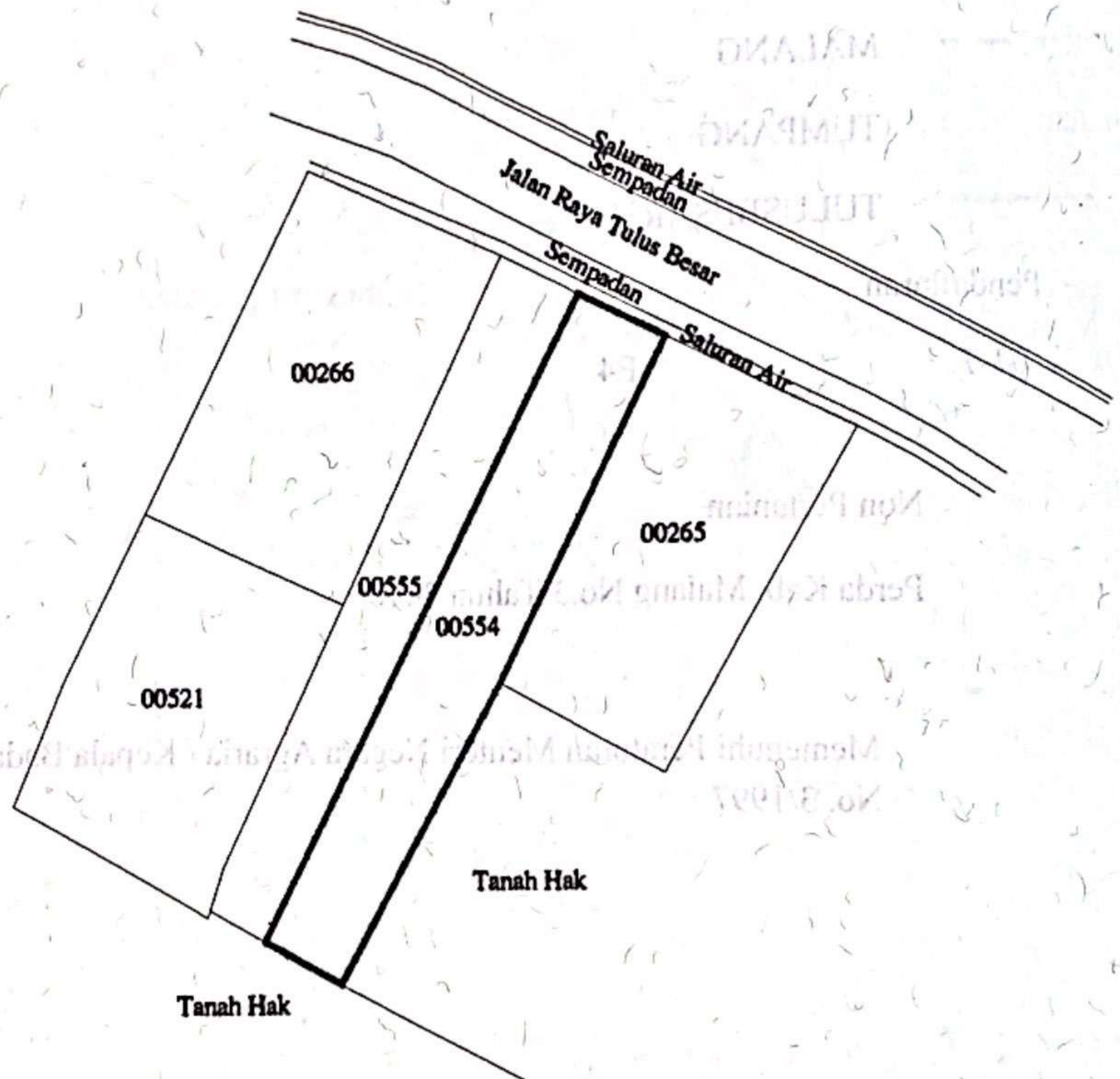
Tanda-tanda batas : Memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional
No. 3/1997

Luas : 894 m2 (Delapan Ratus Sembilan Puluh Empat Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukkan batas dilakukan oleh FELIX CHRISTIANTO, Cs
(pemohon). Penetapan batas oleh HEKSAWIDI RAHARDJO, S.T (Surveyor Kadaster)



SKALA 1 : 1000



PENJELASAN : _____ batas tanah ini

Daftar Isian 302 tgl. 15/02/2023 No. 415/2023

Daftar Isian 307 tgl. 13/04/2023 No. 22050/2023

Tanggal Penomoran Surat Ukur 13/04/2023

Malang, 13/04/2023

12 MAY 2023

Kepala Seksi Survei dan Pemetaan

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
Malang

ttd

Arie Kurniawan S.H.

NIP 198109032002121003

Lihat Surat Ukur Pemisahan
Penggabungan
Pengganti

Nomor :

Nomor Hak :

[illegible]

Sisanya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : Nomor Hak :

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



SERTIPIKAT

HAK : MILIK No. 00653

PROVINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN / KOTA : MALANG

KECAMATAN : TUMPANG

DESA / KELURAHAN : TULUSBESAR

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA**

MALANG

DAFTAR ISIAN 307

No. 2736/023

DAFTAR ISIAN 208

No. 14040/1023

1	2	•	3	0	•	1	6	•	1	2	•	1	•	0	0	6	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

<p>a) HAK : MILIK</p> <p>No. : 00653</p> <p>Desa / Kel. : Tulusbesar</p> <p>Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK</p> <p>1. FELIX CHRISTIANTO</p> <p>2. KELVIN CHRISTIANTO</p>
<p>b) NIB 12301612.00555</p> <p>Letak Tanah</p> <p>Tulusbesar-Tumpang</p>	<p>Tanggal lahir / akta-pendirian</p> <p>1. 21/10/1993</p> <p>2. 23/06/2001</p>
<p>c) ASAL HAK</p> <p>1. Konversi</p> <p>2. Pemberian Hak</p> <p>3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang HM. 00233</p>	<p>g) PEMBUKUAN</p> <p style="text-align: right;">12 MAY 2023</p> <p>.....Malang.....</p> <p style="text-align: right;">Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Malang</p> <p style="text-align: right;">ttd</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN</p> <p>1. Daftar Isian 202</p> <p>Tgl.</p> <p>No.</p> <p>2. Surat Keputusan</p> <p>Tgl.</p> <p>No.</p> <p>3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang</p> <p>Tgl. 15/02/2023</p> <p>No. 6064/2023</p>	<p>LA ODE ASRAFIL S.H. M.H.</p> <p>NIP 196609081995021001</p>
<p>e) SURAT UKUR</p> <p>Tgl. 13/04/2023</p> <p>No. 00637/Tulusbesar/2023</p> <p>Luas : 721 m²</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT</p> <p style="text-align: right;">12 MAY 2023</p> <p>.....Malang.....</p> <p style="text-align: right;">Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Malang</p> <div style="text-align: center;">  <p>LA ODE ASRAFIL S.H. M.H.</p> <p>NIP 196609081995021001</p> </div>
<p>i) PENUNJUK</p> <p>- Hak Milik No.00233/Tulusbesar</p> <p>- Perda Kab. Malang No.3 Tahun 2010</p>	

ABK707855

DAFTAR ISIAN 207

12.30.16.12.1.00653

NIB : 12301612.00555

SURAT UKUR

Nomor : 00637/Tulusbesar/2023

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : JAWA TIMUR

Kabupaten / Kota : MALANG

Kecamatan : TUMPANG

Desa / Kelurahan : TULUSBESAR

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 49.2-33.056-04-7

Lembar : 04-7 Kotak : E4

Keadaan Tanah : Non Pertanian

Perda Kab. Malang No.3 Tahun 2010

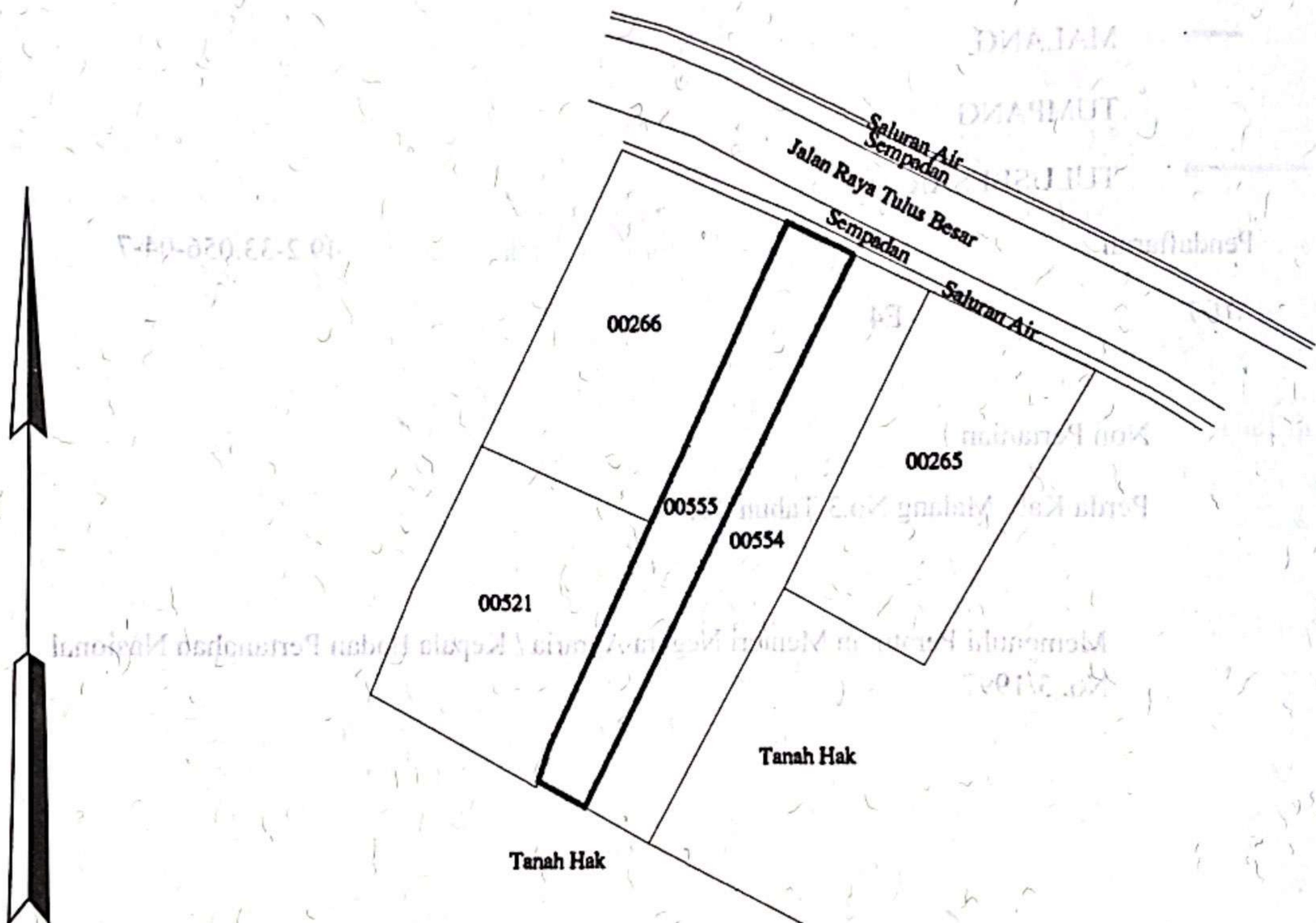
Tanda-tanda batas : Memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997

Luas : 721 m2 (Tujuh Ratus Dua Puluh Satu Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukkan batas dilakukan oleh FELIX CHRISTIANTO, Cs (pemohon). Penetapan batas oleh HEKSAWIDI RAHARDJO, S.T (Surveyor Kadaster)



SKALA 1 : 1000



PENJELASAN : _____ batas tanah ini

Hal lain - lain: Surat Ukur ini adalah Pemecahan dari Surat Ukur No. 00014/2009 tgl. 28/05/2009
merupakan Sertipikat Hak Milik No. 00233/Tulusbesar

No. 415/2023

No. 22050/2023

13/04/2023

Malang, 13/04/2023

12 MAY 2023

Kepala Seksi Survei dan Pemetaan

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
Malang

ttc

Arie Kurniawan S.H.

NIP 198109032002121003

Lihat Surat Ukur Penggabungan Pengganti

Nomor Hak :

Dikeluarkan Surat Ukur		Luas	Nomor Hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : Nomor Hak :

TELAH DILAKUKAN PEMETERAIAN KEMUDIAN
SESUAI DENGAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 7/PM/2000/314

Tanggal Penyerahan

Nomor SKPKB/STP

COPY BLANKO

SAM DIPERGUNAKAN

AN. KEPALA KANTOR WILAYAH

Badan PERTANAHAN NASIONAL

PROVINSI JAWA TIMUR

Kepala Seksi Pendaftaran, Peralihan

Pembebanan Tanah dan PPAT



AKTA JUAL BELI

No: 78/2007/

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Rabu ----- tanggal 24 --(- Duapuluh empat-----)
bulan Januari ----- tahun 2007 ----- (duaribu tujuh -----)

hadir dihadapan saya **USMAN ALI, Sarjana Hukum**, Notaris di Malang.-----
yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi -----

Badan Pertanahan ----
Nasional.-----
Disahkan tambahan

Daerah Selaku Kepala tanggal 18 Oktober 2000 nomor : 33-XI-2000 -----
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan daerah kerja seluruh Kecamatan
di Kab. Malang dan berkantor di Jalan Raya Tumpang Nomor : 06 Telp / Fax
(0341) 786236 Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. 1. **Tuan RACHMAD SANTOSO**, lahir di Surabaya, tanggal 16 September 1966, warganegara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Teluk Nibung Barat 6/10, Rukun Tetangga 006 Rukun Warga 007, Kelurahan Perak Utara, Kecamatan Pabean Cantian, Kota Surabaya.-----
2. **Nyonya Hajjah RACHMAWATI NURMALA ST**, lahir di Surabaya, tanggal 02 Juni 1968, warganegara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Permata Megah Asri C/1, Rukun Tetangga 32 Rukun Warga 08, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo.-----
3. **Nyonya SITI RUKIAH, Sarjana Pendidikan**, lahir di Surabaya, tanggal 19 Maret 1970, warganegara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Perum Permata Megah Asri D-11, Rukun Tetangga 31 Rukun Warga 08, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo.-----
4. **Tuan SETIYO RACHMAN**, lahir di Surabaya, tanggal 05 Februari 1973, warganegara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Perum Permata Megah Asri D-11, Rukun Tetangga 31 Rukun Warga 08, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo.-----
- Selaku penjual, selanjutnya disebut -----
----- **PIHAK PERTAMA** -----



II. Nyonya **LILIK YULIATIE DEWI**, lahir di Bangkalan, tanggal 07 Januari 1968, warganegara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jalan Kamboja, Rukun Tetangga 030, Rukun Warga 003, Desa Tumpang, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang.-----

- Selaku pembeli, selanjutnya disebut ;-----
----- **PIHAK KEDUA** -----

COPY



12-30

0.846

Disahkan coretan

Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~ Pejabat Pembuat Akta Tanah saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/~~Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.~~

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----

Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal

Nomor seluas m² (meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----

atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

yaitu seluas kurang lebih m² (

meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor yang ditampirkan pada akta ini. -----

Hak Milik atas sebidang tanah : -----

Persil Nomor : 97 -- Blok D.II -- Kahir Nomor 1432 -----

seluas kurang lebih 1.960 ----- m² (seribu sembilanratus enampuluh

-----meter persegi), dengan batas-batas : -----

Sebelah Utara : Jalan Raya Tulusayu -----

Sebelah Timur : Tanah milik Paino -----

Sebelah Selatan : Tanah milik B.Tiarah -----

Sebelah Barat : Tanah milik P.Tajab -----



sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini,

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Surat Keterangan Warisan

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur
- Kabupaten/Kota : Malang
- Kecamatan : Tumpang
- Desa/Kelurahan : Tulusbesar
- Jalan :

Jual beli ini meliputi pula :

Apa yang ditanam, tumbuh, berdiri atau didirikan diatas tanah tersebut tanpa kecuali, baik yang sekarang, maupun dikemudian hari ada yang menurut sifat, tujuan dan peruntukannya atau menurut ketentuan hukum yang berlaku dianggap sebagai benda tetap.

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 59.000.000,-
(limapuluh sembilan juta rupiah).

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).



c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
tanggal

Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----



----- Pasal 6 -----

Pihak pertama menjamin, bahwa obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini benar-benar miliknya dan bertanggung jawab sepenuhnya, jika dikemudian hari ada tuntutan atau gugatan dari pihak manapun atas kebenaran obyek jual beli tersebut. -----

----- Pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Malang. -----

----- Pasal 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak kedua. -----

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan, telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. **Tuan SETYO ADI, Sarjana Pendidikan**, umur 44 tahun, warganegara Indonesia, Kepala Desa Tulusbesar, bertempat tinggal di Desa Tulusbesar Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, dan ; -----
2. **Tuan ILYAS ADI**, umur 55 tahun, warganegara Indonesia, Sekretaris Desa Tulusbesar, bertempat tinggal di Desa Tulusbesar Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Malang -----
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

- Pihak Pertama
1. Tn RACHMAD SANTOSO
 2. Ny. Hj. RACHMAWATI NURMALA ST
 3. Ny. SITI RUKIAH, SPd
 4. Tn. SETIYO RACHMAN

Pihak Kedua

NY. LILIK YULIATIE DEWI

Mengetahui sesuai dengan asli yang telah ditunjukkan kepada saya, Notaris.

Persetujuan



MUHAMMAD MUHAROR HABIBI, S.H., M.Kn



Saksi

Kepala Desa Tulusbesar

Tn. SETYO ADL S.Pd

Saksi

Sekretaris Desa Tulusbesar

Tuan ILYAS ADL

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kabupaten Malang



USMAN ALLI S.H.

" PRO JUSTITIA "



SURAT TANDA PENERIMAAN LAPORAN
Nomor: LP/B/ 227 / II / 2025 /SPKT/POLDA JAWA TIMUR

Berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/B/227/II/2025/SPKT/POLDA JAWA TIMUR tanggal 11 Februari 2025 pukul 17.30 WIB, bertempat di kantor kepolisian tersebut diatas, pada hari, tanggal ditandatanganinya Surat Tanda Penerimaan Laporan, dengan ini diterangkan bahwa :

1. Nama : KELVIN CHRISTIANTO
2. Nomor identitas : 3579012306010001
3. Kewarganegaraan : INDONESIA
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Tempat/tanggal lahir : Malang, 23 Juni 2001
6. Umur : 23 Tahun
7. Pekerjaan : Karyawan Swasta
8. Agama : Katholik
9. Alamat : Perum Pesanggrahan Kusuma J 10 RT 001 RW 008, Kel. Pesanggrahan, Kec. Batu, Kota Batu
10. Nomor HP. 081333364452. . / telp. / email: / akun media sosial: (platform*): ...

Telah melaporkan Dugaan tindak pidana memasuki pekarangan tanpa ijin sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP yang terjadi di Kec Tumpang Kab Malang, pada bulan Juni 2024 dengan kerugian materiil sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), dengan terlapor atas nama sdr. MAHMUDI ILUS PITONO. Demikian Surat Tanda Terima dibuat dengan sebenarnya.

PELAPOR

KELVIN CHRISTIANTO

Surabaya, 11 Februari 2025
a.n. KA SPKT POLDA JAWA TIMUR

KA SIAGA I

u.b.

PAUR

NOERMA MASYITA, S.E.

AJUN KOMISARIS POLISI NRP 78100071



KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH JAWA TIMUR
Jalan Achmad Yani 116, Surabaya 60231

Surabaya, 14 Februari 2025

Nomor : B/1789/II/RES.1.2./2025/Ditreskrimum
Klasifikasi: Biasa
Lampiran : -
Hal : pemberitahuan pelimpahan
Laporan Polisi.

Kepada

Yth. Sdr. KELVIN CHRISTIANTO

di

Batu

1. Rujukan:

- a. Surat Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur Nomor: B/1745/II/RES.1.2./2025/Ditreskrimum tanggal 13 Februari 2025 hal pelimpahan Laporan Polisi ke Polres Malang;
- b. Laporan Polisi Nomor: LP/B/227/II/2025/SPKT/POLDA JAWA TIMUR tanggal 11 Februari 2025 tentang dugaan terjadinya tindak pidana memasuki pekarangan tanpa ijin sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP atas nama pelapor Kelvin Christianto.

2. Sehubungan dengan rujukan di atas, mengingat tempat kejadian perkara masuk wilayah hukum Polres Malang diberitahukan bahwa untuk memudahkan proses penyidikan perkara yang saudara tersebut kami limpahkan ke Polres Malang dan Ditreskrimum Polda Jatim akan mengikuti perkembangannya.

3. Demikian untuk menjadi maklum.

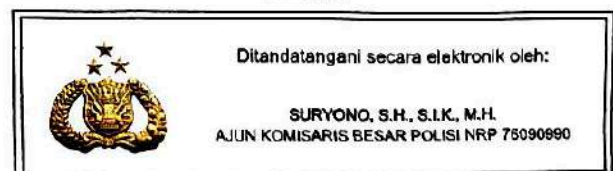
a.n. KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TIMUR
DIRRESKRIMUM

u.b.

WADIR

Tembusan:

1. Kapolda Jatim.
2. Irwasda Polda Jatim.
3. Karoops Polda Jatim.
4. Dirreskrimum Polda Jatim.
5. Kapolres Malang.
6. Ka SPKT Polda Jatim.



"KAMI SIAP MELAYANI ANDA DENGAN CEPAT, TEPAT, TRANSPARAN, AKUNTABEL DAN TANPA IMBALAN"





KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH JAWA TIMUR
RESOR MALANG

Jalan A. Yani 01 - Kepanjen

Nomor : B/1560/VI/2025/Reskrim
Klasifikasi : BIASA
Lampiran : -
Hal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil
Penyelidikan

Malang, 30 Juni 2025

Kepada

Yth. KELVIN CHRISTIAN TO

di

Perum Pesanggrahan Kusuma J No.10
RT.001 RW.008 Kel.Pesanggrahan
Kec.Batu Kota Batu.

1. Rujukan :
 - a. Pasal 1 butir 2, Pasal 5 ayat (1), Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 9, Pasal 11, Pasal 106, Pasal 109 ayat (1), dan Pasal 110 ayat (10) KUHP;
 - b. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2002, tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 - c. Peraturan Kapolri Nomor 6 tahun 2019, tentang Penyelidikan Tindak Pidana;
 - d. Laporan Polisi Nomor : LP/B/227/II/2025/SPKT/POLDA JAWA TIMUR, tanggal 11 Februari 2025 atas nama Sdr. KELVIN CHRISTIAN TO;
 - e. Surat Perintah Penyelidikan Nomor : SP.Lidik/437/II/2025Reskrim, tanggal 25 Februari 2025;
 - f. Surat Kapolres Malang Nomor : B/493/II/2025/Reskrim, tanggal 25 Februari 2025;
 - g. Surat Kapolres Malang Nomor : B/587/III/2025/Reskrim, tanggal 6 Maret 2025;
 - h. Surat Kapolres Malang Nomor : B/732/III/2025/Reskrim, tanggal 26 Maret 2025;
 - i. Surat Kapolres Malang Nomor : B/926/IV/2025/Reskrim, tanggal 22 April 2025.
2. Sehubungan dengan rujukan tersebut diatas, diberitahukan dengan hormat kepada saudara/i bahwa penyidik telah melakukan langkah-langkah penyelidikan sebagai berikut :
 - a. Melengkapi administrasi penyelidikan;
 - b. Mengirimkan SP2HP A1 kepada Pelapor;
 - c. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. KELVIN CHRISTIAN TO;
 - d. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. FELIX CHRISTIAN TO;
 - e. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. MOCH SOKIP;
 - f. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. IRAWATI WIJONO;
 - g. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. LENNY WIBOWO, SH., M.Kn;
 - h. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. MAHMUDI ILUS PITONO;
 - i. Melakukan Gelar Perkara.
3. Berdasarkan fakta hasil penyelidikan bahwa saat ini terhadap perkara tersebut masih ada gugatan Perdata di Mahkamah Agung, sehingga rekomendasi Gelar Perkara untuk tindak lanjut perkara tersebut menunggu hasil keputusan Perdata yang memiliki hukum tetap (Incras).
4. Kami menghimbau Saudara/i agar mewaspadai bentuk-bentuk penipuan berkenaan proses penyelidikan perkara tersebut dengan modus antara lain sebagai berikut :
 - a. Setiap orang yang mengaku Kapolres Malang/Kasatreskrim/Kanit/Pyndik yang meminta imbalan uang/barang dengan janji membantu perkara laporan Saudara.
 - b. Setiap orang yang menyatakan dapat membantu perkara Saudara dengan meminta imbalan uang/barang.
5. Apabila ada keluhan dalam pelayanan penyidik, agar disampaikan kepada kami dengan cara menghubungi Penyidik/Pyndik IPDA ANDRIONO, S.H./BRIPTU BAYU AJI YUSUF F., S.H. dengan Nomor HP 082117020151/0881026953782 atau datang ke Kantor Unit II Tipidter Satreskrim Polres Malang di Jl. Ahmad Yani No.1 Kec.Kepanjen Kab.Malang

6. Demikian ...

6. Demikian untuk menjadi maklum dan terima kasih atas kerjasamanya.



KEPALA KEPOLISIAN RESOR MALANG
KASATRESKRIM SELAKU PENYIDIK

MUCHAMMAD NUR, S.T.K., S.I.K., M.H.
AJUN KOMISARIS POLISI NRP 90100285

Tembusan :

1. Kapolres Malang.
2. Kasiwas Polres Malang.
3. Kasipropam Polres Malang.
4. Pengawas Penyidikan.
5. Advokad dan Penasehat Hukum DARMADI & PARTNER



KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH JAWA TIMUR
RESOR MALANG

Jalan A. Yani 01 - Kepanjen

Nomor : B/926 /IV/2025/Reskrim
Klasifikasi : BIASA
Lampiran : -
Hal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil
Penyelidikan

Malang, 22 April 2025

Kepada

Yth. KELVIN CHRISTIANTO

di

Perum Pesanggrahan Kusuma J No.10
RT.001 RW.008 Kel.Pesanggrahan
Kec.Batu Kota Batu.

1. Rujukan :
 - a. Pasal 1 butir 2, Pasal 5 ayat (1), Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 9, Pasal 11, Pasal 106, Pasal 109 ayat (1), dan Pasal 110 ayat (10) KUHAP;
 - b. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2002, tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 - c. Peraturan Kapolri Nomor 6 tahun 2019, tentang Penyelidikan Tindak Pidana;
 - d. Laporan Polisi Nomor : LP/B/227/III/2025/SPKT/POLDA JAWA TIMUR, tanggal 11 Februari 2025 atas nama Sdr. KELVIN CHRISTIANTO;
 - e. Surat Perintah Penyelidikan Nomor : SP.Lidik/437/III/2025Reskrim, tanggal 25 Februari 2025;
 - f. Surat KasatReskrim Polres Malang Nomor : B/493/III/2025/Reskrim, tanggal 25 Februari 2025;
 - g. Surat KasatReskrim Polres Malang Nomor : B/587/III/2025/Reskrim, tanggal 6 Maret 2025;
 - h. Surat KasatReskrim Polres Malang Nomor : B/732/III/2025/Reskrim, tanggal 26 Maret 2025
2. Sehubungan dengan rujukan tersebut diatas, diberitahukan dengan hormat kepada saudara/i bahwa penyelidik telah melakukan langkah-langkah penyelidikan sebagai berikut :
 - a. Melengkapi administrasi penyelidikan;
 - b. Mengirimkan SP2HP A1 kepada Pelapor;
 - c. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. KELVIN CHRISTIANTO;
 - d. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. FELIX CHRISTIANTO;
 - e. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. MOCH SOKIP;
 - f. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdri. IRAWATI WIJONO;
 - g. Mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdri. LENNY WIBOWO, SH., M.Kn.
3. Adapun langkah tindak lanjut yang akan dilakukan penyelidik adalah mengirimkan surat permintaan keterangan dan melakukan wawancara terhadap Sdr. MAHMUDI ILUS PITONO.
4. Kami menghimbau Saudara/i agar mewaspadai bentuk-bentuk penipuan berkenaan proses penyelidikan perkara tersebut dengan modus antara lain sebagai berikut :
 - a. Setiap orang yang mengaku Kapolres Malang/Kasatreskrim/Kanit/Penyidik yang meminta imbalan uang/barang dengan janji membantu perkara laporan Saudara.
 - b. Setiap orang yang menyatakan dapat membantu perkara Saudara dengan meminta imbalan uang/barang.
5. Apabila ada keluhan dalam pelayanan penyelidik/penyidik, agar disampaikan kepada kami dengan cara menghubungi Penyelidik/Pyenyidik IPDA ANDRIONO, S.H./BRIPTU BAYU AJI YUSUF dengan Nomor HP 082117020151/0881026953782 atau datang ke Kantor Unit II Tipidter Satreskrim Polres Malang di Jl. Ahmad Yani No.1 Kec.Kepanjen Kab.Malang

6. Demikian ...

6. Demikian untuk menjadi maklum dan terima kasih atas kerjasamanya.



Tembusan :

1. Kapolres Malang.
2. Kasiwas Polres Malang.
3. Kasipropam Polres Malang.
4. Pengawas Penyidikan.
5. Advokad dan Penasehat Hukum DARMADI & PARTNER

MUCHAMMAD NUR, S.T.K., S.I.K., M.H.
KOMISARIS POLISI NRP 90100285



PUTUSAN

Nomor 2636 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

- I. FELIX CHRISTIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Satria V Nomor 77, RT 005, RW 004, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irwan Eka Sudarman, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Sudarman & Partners (SDP) *Avocatess & Legal Consultant* berkantor di Jalan Bintara Asri Nomor 19, (Naman Regency), RT 3/2, Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2024;
- II. FX. KELVIN CHRISTIANTO**, bertempat tinggal di Terusan Flamboyan 82, RT 002, RW 009, Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota Batu, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irwan Eka Sudarman, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Sudarman & Partners (SDP) *Avocatess & Legal Consultant* berkantor di Jalan Bintara Asri Nomor 19, (Naman Regency) RT 3/2, Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2024;

Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II;

L a w a n

MAHMUDI ILUS PITONO, bertempat tinggal di Jalan Tulusayu RT 040, RW 006, Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini

Halaman 1 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kuasa kepada Bambang Suherwono, S.H., M.Hum., Advokat pada Kantor Advokad dan Konsultan Bambang Suherwono, S.H., M.Hum & Rekan berkantor di Jalan Joyo Agung, Perum Dewata Blok JJ2 Nomor 1, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2024;

Termohon Kasasi/Penggugat;

Dan:

1. **LENNY WIBOWO, S.H., M.Kn.**, Notaris PPAT di Kota Batu, beralamat di Jalan Kasiman Nomor 7, Kota Batu, Provinsi Jawa Timur;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG**, berkedudukan di Jalan Terusan Kawi Nomor 10, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur;

Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat III dan Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kepanjen, untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebagian tanah objek sengketa terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas \pm 808 meter persegi dari luas seluruhnya 1.615 meter persegi atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : Jalan Raya Tulusbesar,
 - Sebelah selatan : tanah Pak Mul,
 - Sebelah timur : tanah Pak Paino,

Halaman 2 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat : tanah Pak Santoso,

tersebut setelah dibayar lunas kepada orang tua Tergugat I dan II yaitu Almarhum Santoso sebesar Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah) dan Akad Jual Beli tanggal 5 Januari 2014 serta Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 5 Januari 2014 adalah sah menurut hukum dan berlaku mengikat sebagai pembuktian;

3. Menyatakan kesepakatan jual beli sisa tanah objek jual beli pertama terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas \pm 807 meter persegi, dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya Tulusbesar,
- Sebelah selatan : tanah Pak Mul,
- Sebelah timur : tanah Ilus (Penggugat),
- Sebelah barat : rumah Pak Tajab,

antara Almarhum Santoso orang tua Tergugat I dan II dengan Penggugat kesepakatan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 5 Februari 2015 yang dilakukan dengan kesepakatan dan iktikad baik dan bukti pembayaran awal berupa slip setoran BCA kepada Almarhum Santoso tanggal 5/2/2015 adalah sah menurut hukum dan berlaku mengikat sebagai pembuktian;

4. Menyatakan penguasaan tanah objek sengketa yang terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 m² atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya Tulusbesar,
- Sebelah selatan : tanah Pak Mul,
- Sebelah timur : tanah Pak Paino,

Halaman 3 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025

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)



- Sebelah barat : rumah Pak Tajab;

sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi atas nama Tergugat I dan II yang seharusnya atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II, adalah sah menurut hukum;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang menolak dan tidak mengakui jual beli atas tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 m² atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), yaitu antara Penggugat sebagai pembeli dan Almarhum Santoso (sebagai penjual) orang tua Tergugat I dan II adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II menolak menandatangani proses balik nama untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi dari atas nama Tergugat I dan II menjadi atas nama Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat III adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II, yang menolak pembayaran pelunasan dan balik nama atas sisa tanah pembelian pertama yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II dan tidak mengakui kesepakatan jual beli serta pembayaran uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Almarhum Santoso orang tua Tergugat I dan II, adalah merupakan perbuatan yang salah dan

Halaman 4 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum;

8. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang melakukan split atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 meter persegi atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya Tulusbesar,
- Sebelah selatan : tanah Pak Mul,
- Sebelah timur : tanah Pak Paino,
- Sebelah barat : rumah Pak Tajab,

sehingga keluar Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi atas nama Tergugat I dan II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II yang seharusnya atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum;

9. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau menandatangani/atau melakukan balik nama atas objek sengketa yang semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 m² atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), sekarang berubah Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi atas nama Tergugat I dan II yang seharusnya atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat secara moril maupun materiil dengan adanya perkara tersebut yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima

Halaman 5 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025

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)



puluh juta rupiah), dengan rincian harga tanah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), kerugian moril Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan biaya pengurusan adanya perkara sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

10. Menghukum Para Tergugat untuk melakukan dan menandatangani balik nama semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 meter persegi atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), sekarang berubah Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi atas nama Tergugat I dan II yang seharusnya atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II kepada Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I dan II untuk menerima pembayaran kekurangan pembelian tanah sisa Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, sekarang Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
12. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi dengan adanya perkara tersebut yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian harga tanah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), kerugian moril Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan biaya pengurusan adanya perkara sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada penggugat secara kontan;
13. Menyatakan gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang cukup menurut hukum, berdasarkan Pasal 180 HIR maka mohon putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada permohonan *verzet*, banding, maupun kasasi;



14. Menyatakan putusan ini dapat digunakan untuk melakukan balik nama objek sengketa semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, kurang lebih 1.615 meter persegi atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), sekarang berubah Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi atas nama Tergugat I dan II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II menjadi atas nama Penggugat, walaupun tanpa tandatangan dan persetujuan dari Tergugat I dan II;
15. Menyatakan sah dan berharga sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kepanjen Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 meter persegi atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), dengan batas-batas:
- Sebelah utara : Jalan Raya Tulusbesar,
 - Sebelah selatan : tanah Pak Mul,
 - Sebelah timur : tanah Pak Paino,
 - Sebelah barat : rumah Pak Tajab,
- sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi an Tergugat I dan II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II, tersebut;
16. Menghukum Tergugat I dan II agar tunduk pada isi putusan ini maka pantaslah kiranya jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan ini, seketika dan kontan;
17. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara yang



timbul dalam perkara ini;
atau;

Bila Pengadilan Negeri Kepanjen berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat III:

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat:

- Eksepsi tentang *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kepanjen, untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan, menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) dengan bapak Santoso adalah tidak sah dan melawan hukum karena melanggar syarat subjektif yang diatur oleh Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata;
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi beserta dengan Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara, yaitu tanah seluas 1.615 m², sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 233, terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, Provinsi



Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 00014/2009, tanggal 28/05/2009, yang tercatat atas nama Bapak Santoso, Felix Christianto (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II Konvensi), adapun batas-batasnya disebutkan dalam sertifikat dengan “memenuhi Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997”;

6. Menyatakan sertifikat-sertifikat:

- a. Sertifikat Nomor 00653/Tulusbesar, Surat Ukur Nomor 00637/Tulusbesar/2023, tertanggal 13 April 2023, seluas 721 m² atas nama Felix Christianto dan Kelvin Christianto, dengan batas-batas yang disebutkan dalam sertifikat yakni “memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997”,
- b. Sertifikat Nomor 00652/Tulusbesar, Surat Ukur Nomor 00636/Tulusbesar/2023, tertanggal 13 April 2023 seluas 894 m² atas nama Felix Christianto dan Kelvin Christianto, dengan batas-batas yang disebutkan dalam sertifikat yakni “memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997”,

adalah tidak sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga oleh karenanya mohon untuk dinyatakan batal serta tidak berlaku karena proses penerbitannya dilakukan tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi;

7. Menyatakan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dengan total sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
8. Menyatakan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian imateriil dengan total sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) untuk membayar kerugian imateriil sebesar

Halaman 9 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

11. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) dan/atau pihak lain yang mendapat hak atau kuasa daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun;
12. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah seluas 1.615 m², sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 233, terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 00014/2009, tanggal 28/05/2009, yang tercatat atas nama Bapak Santoso, Felix Christianto (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II Konvensi), adapun batas-batasnya disebutkan dalam sertifikat dengan “memenuhi Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997;
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
14. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) untuk membayar seluruh biaya perkara, atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya “*ex aequo et bono*”;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kepanjen telah memberikan Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Kpn, tanggal 30 Oktober 2024, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menolak Provisi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Halaman 10 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli sebagian tanah objek sengketa terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas \pm 808 meter persegi dari luas seluruhnya 1.615 meter persegi atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II) dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya Tulusbesar,
- Sebelah selatan : tanah Pak Mul,
- Sebelah timur : tanah Pak Paino,
- Sebelah barat : tanah Pak Santoso,

tersebut setelah dibayar lunas kepada orang tua Tergugat I dan II yaitu Almarhum Santoso sebesar Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah) dan Akad Jual Beli tanggal 5 Januari 2014 serta Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 5 Januari 2014 adalah sah menurut hukum dan berlaku mengikat sebagai pembuktian;

3. Menyatakan penguasaan tanah objek sengketa yang terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 m² atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya Tulusbesar,
- Sebelah selatan : tanah Pak Mul,
- Sebelah timur : tanah Pak Paino,
- Sebelah barat : rumah Pak Tajab

sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi

Halaman 11 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Tergugat I dan II yang seharusnya atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II, adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang menolak dan tidak mengakui jual beli atas tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 m² atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), yaitu antara Penggugat sebagai pembeli dan Almarhum Santoso (sebagai penjual) orang tua Tergugat I dan II adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II menolak menandatangani proses balik nama untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi dari atas nama Tergugat I dan II menjadi atas nama Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat III adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk melakukan dan menandatangani balik nama semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, luas 1.615 meter persegi atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II), sekarang berubah Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi atas nama Tergugat I dan II yang seharusnya atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II kepada Penggugat;

Halaman 12 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025

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)



7. Menyatakan putusan ini dapat digunakan untuk melakukan balik nama objek sengketa semula Sertifikat Hak Milik Nomor 233, Surat Ukur tanggal 28/05/2009, Nomor 00014/2009, kurang lebih 1.615 meter persegi atas nama Santoso, Felix Christianto (Tergugat I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II) , sekarang berubah Sertifikat Hak Milik Nomor 00652, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00636/Tulusbesar/2023, luas 894 meter persegi atas nama Tergugat I dan II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00653, Surat Ukur tanggal 13/04/2023, Nomor 00637/Tulusbesar/2023, luas 721 meter persegi atas nama Tergugat I dan II menjadi atas nama Penggugat, walaupun tanpa tandatangan dan persetujuan dari Tergugat I dan II;

8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

1. Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.297.700,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Kepanjen tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 923/PDT/2024/PT SBY, tanggal 18 Desember 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Desember 2024 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Desember 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 923/PDT/2024/PT SBY, *juncto* Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Kpn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan

Halaman 13 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kepanjen, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 14 Januari 2025;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima tanggal 14 Januari 2025 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan, menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) dengan bapak Santoso adalah tidak sah dan melawan hukum;
4. Menyatakan Para Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah atas

Halaman 14 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025

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)



tanah objek perkara, yaitu Tanah seluas 1.615 m², sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 233, terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 00014/2009, tanggal 28/05/2009, yang tercatat atas nama Bapak Santoso, Felix Christianto (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I/ Pemohon Kasasi I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II Konvensi/ Pembanding II/ Pemohon Kasasi II), adapun batas-batasnya disebutkan dalam sertifikat dengan “memenuhi Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997”;

5. Menyatakan sertifikat-sertifikat:

- a. Sertifikat Nomor 00653/Tulusbesar, Surat Ukur Nomor 00637/ Tulusbesar/2023, tertanggal 13 April 2023, seluas 721 m² atas nama Felix Christianto dan Kelvin Christianto, dengan batas-batas yang disebutkan dalam sertifikat yakni “memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997”,
- b. Sertifikat Nomor 00652/Tulusbesar, Surat Ukur Nomor 00636/ Tulusbesar/2023, tertanggal 13 April 2023 seluas 894 m² atas nama Felix Christianto dan Kelvin Christianto, dengan batas-batas yang disebutkan dalam sertifikat yakni “memenuhi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997” adalah tidak sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga oleh karenanya mohon untuk dinyatakan batal serta tidak berlaku karena proses penerbitannya dilakukan tanpa persetujuan Para Pemohon Kasasi;

6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II/ Pembanding I/ Pemohon Kasasi I dan II mengalami kerugian materiil dengan total sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II/ Pembanding I/ Pemohon Kasasi I dan II mengalami kerugian imateriil dengan total sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 15 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) dan/atau pihak lain yang mendapat hak atau kuasa daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II/Pembanding I/Pemohon Kasasi I dan II dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun;
11. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah seluas 1.615 m², sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 233, terletak di Desa Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 00014/2009, tanggal 28/05/2009, yang tercatat atas nama Bapak Santoso, Felix Christianto (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I) dan FX Kelvin Christianto (Tergugat II Konvensi/Pembanding II/Pemohon Kasasi II), adapun batas-batasnya disebutkan dalam sertifikat dengan "memenuhi Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997";
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
13. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi/Terbanding/

Halaman 16 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi (Saudara Mahmudi Ilus Pitono) untuk membayar seluruh biaya perkara;
atau;

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya “*ex aequo et bono*”;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 30 Januari 2025 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori Kasasi dan kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai perbuatan Para Tergugat menguasai dan menolak menandatangani proses balik nama objek sengketa berupa tanah seluas $\pm 808 \text{ m}^2$ yang terletak di Dusun Tulusbesar, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, yang merupakan bagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 233, atas nama Santoso dengan luas $\pm 1.615 \text{ m}^3$, perbuatan mana menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa sesuai dengan fakta persidangan terbukti berdasarkan pernyataan jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Santoso selaku penjual dibuat pada tanggal 5 Januari 2014 objek sengketa adalah bagian dari luas seluruhnya $\pm 1.615 \text{ m}^2$ atas nama Santoso dan telah dibayar lunas, oleh karena itu Akad Jual Beli tanggal 5 Januari 2014 serta Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 5 Januari 2014 adalah sah menurut hukum, bahwa dengan demikian perbuatan Para Tergugat tanpa hak dan alasan hukum yang sah menguasai dan menolak menandatangani proses balik nama objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 17 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: FELIX CHRISTIANTO dan kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **I. FELIX CHRISTIANTO, II. FX. KELVIN CHRISTIANTO**, tersebut;

Halaman 18 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 31 Juli 2025 oleh Syamsul Ma'arif, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Lucas Prakoso dan Agus Subroto, Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Adhika Budi Prasetyo, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Lucas Prakoso

Ttd./

Agus Subroto

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif

Panitera Pengganti,

Ttd./

Adhika Budi Prasetyo

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i..... Rp 10.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 10.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp480.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG

an. Panitera

Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 19 dari 19 hal. Put. Nomor 2636 K/Pdt/2025

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)



SURAT TUGAS

Nomor : 11171/UN10.F01/TU/2024

Menindaklanjuti surat dari Sulianto & Associates Nomor : 033/PE-ADV/IX/2024 tanggal 30 September 2024, perihal Permohonan Saksi Ahli, maka Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya memberikan tugas kepada,

nama : Dr. Supriyadi, S.H., M.Hum., M.Kn.
NIDK : 20210166031412001
Jabatan : Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Isi tugas : Memberikan keterangan Sebagai Ahli sesuai bidang keahliannya dalam Perkara Nomor : 71/Pdt.G/2024/PN.Kpn, di Pengadilan Negeri Kepanjen.

Honorarium pembiayaan kegiatan ini tidak menggunakan anggaran Fakultas.

Surat tugas ini dibuat untuk dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Malang, 1 Oktober 2024
Dekan,



Dr. Aan Eko Widiarto, S.H., M.Hum.
NIP 197604172005011001

Tembusan Kepada Yth :

1. Wakil Dekan Bidang Umum, Keuangan, dan Sumber Daya;
2. Kepala Bagian Tata Usaha;
3. Kepala Subbagian Keuangan dan Kepegawaian.

TANDA TERIMA

Telah terima : 1. (SATU) BUKU BUKU TANAH.
SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 233.
D/N SANTOSO, EELIX C, KELVIN C.
SELAS 1615 M² DI TUGASU DOTA
TUGAS BEKAR KEC TUMPAHO.

Dari : BPK. SANTOSO. REBOWARI TUMPAK
Alamat : CITRA TOR. 8 APRIL 2014.

Penetration.

MAGNUMDI ICELT

Pihak KEDUA

Para pihak bersepakat sebagai berikut :

1. Pihak I telah menjual kepada Pihak II sebagian tanah miliknya di jalan raya Tulusayu Desa Tulusbesar seluas $12 \times 67,5 = 808 \text{ m}^2$ dan telah dibayar lunas. Dengan batas-batas ;