



P U T U S A N

Nomor 5/PDT/2025/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. M. HURI AINUL YAKIN, jenis kelamin laki-laki, alamat Jl. Desa Samirplapan, RT.002, RW.001, Kel/Desa Samirplapan, Kec. Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Warga Negara Indonesia, sebagai Pemanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

2. LILIEK SUSIANA, jenis kelamin Perempuan, alamat Jl. Desa Samirplapan, RT.002, RW.001, Kel/Desa Samirplapan, Kec. Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Warga Negara Indonesia, Sebagai Pemanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Dalam hal ini Pemanding I dan Pemanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, memberikan Kuasa kepada: TAUFAN REZZA, S.H., M.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Taufan Rezaa dan Rekan, beralamat di Perum Green River Blok A2 Nomor 7, Desa Boteng-Menganti, Kabupaten Gresik dan alamat elektronik di taufanrezza@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2024;

Melawan

HARI SUSANTO, lahir di Kediri tanggal 14 November 1982, Jenis Kelamin: Laki-laki, alamat: Jl. Babatan Pratama Blok CC-24,

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2025/PT SBY



Kota Surabaya, Kel. Babatan, Kec. Wiyung, Prov. Jawa Timur, alamat elektronik: hariowen@yahoo.com), Agama: Katholik, Status Perkawinan: Kawin, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Warganegara Indonesia, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
Dalam hal ini Terbanding semula Penggugat memberikan Kuasa kepada: LUKAS SANTOSO, S.H.,M.H.,M.M.,M.Si. Advokat dan Konsulan Hukum pada Kantor Advokat "LUKAS SANTOSO & PARTNERS" beralamat di Japfa Indoland Center Level 12, Jl. Panglima Sudirman No. 66-68 Surabaya, alamat elektronik: ahmadlutfi188@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2024;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 2 Januari 2025 Nomor 5/PDT/2025/PT SBY, Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
- Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 2 Januari 2025 Nomor 5/PDT/2025/PT SBY;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 2 Januari 2025 Nomor 5/PDT/2025/PT SBY Tentang Penetapan Hari Sidang;
- Salinan Putusan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 13 Nopember 2024 Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2025/PT SBY



Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 13 Nopember 2024 Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan petitum subsidair Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020 antara Para Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan, kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan Wanprestasi (cidera janji);
5. Menghukum Para Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat untuk mengosongkan dan keluar dari tanah dan rumah yang berada di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga



001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan dan kemudian menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.875.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk. diucapkan pada tanggal 13 Nopember 2024 dengan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Gresik, semula Tergugat I dan Tergugat II sekarang Pembanding I dan Pembanding II melalui Kuasanya mengajukan permohonan banding secara Elektronik (E-Court) tanggal 28 Nopember 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gresik, Permohonan Banding tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 5 Desember 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Gresik;

Bahwa semula Kuasa Penggugat sekarang Kuasa Terbanding mengajukan kontra memori banding tertanggal 11 Desember 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Gresik;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2025/PT SBY



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I dan II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding, dalam memori banding pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk tanggal 13 November 2024 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA) :

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

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 195/2020 tertanggal 23 Oktober 2020 antara Para Penggugat rekonvensi dengan Tergugat rekonvensi;
3. Mewajibkan Para Penggugat rekonvensi mengembalikan hutang kepada Tergugat rekonvensi sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), ditambahkan bunganya sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);;



4. Menghukum Tergugat rekonsvansi untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Memori Banding dari Pembanding I (dahulu Tergugat I) dan Pembanding II (dahulu Tergugat II);
2. Menolak alasan-alasan dan dalil-dalil Pembanding I (dahulu Tergugat I) dan Pembanding II (dahulu Tergugat II) dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding I (dahulu Tergugat I) dan Pembanding II (dahulu Tergugat II) untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik 54/Pdt.G/2024/PN Gsk tertanggal 13 Nopember 2024;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pembanding I (dahulu Tergugat I) dan Pembanding II (dahulu Tergugat II);

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkehendak lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk. tanggal 13 Nopember 2024, memori banding dari Kuasa Para Pembanding serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Terhadap keberatan-keberatan Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Tergugat yang tertuang dalam memori bandingnya, menurut Pengadilan Tinggi tidak cukup alasan untuk dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk, tanggal 13 Nopember 2024,

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2025/PT SBY



karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan juga tidak ada hal-hal/fakta baru, maka memori banding tersebut patut untuk dikesampingkan sedangkan dalil kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat yang sifatnya mendukung putusan Pengadilan Tingkat Pertama sedang Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama maka dalil kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk tanggal 13 Nopember 2024, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.bg Stb. 1947/227 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk tanggal 13 Nopember 2024, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2025/PT SBY



- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, pada hari Selasa tanggal 14 Januari 2025 yang terdiri dari Haryono, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Elang Prakoso Wibowo, S.H., M.H. dan Bayu Isdiy atmoko, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh Masduki, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya, serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Gresik pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Elang Prakoso Wibowo, S.H., M.H.

Haryono, S.H., M.H.

Bayu Isdiy atmoko, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Masduki, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 5/PDT/2025/PT SBY



Perincian biaya:

Meterai	Rp. 10.000,-
R e d a k s i	Rp. 10.000,-
Proses	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).