



PUTUSAN

NOMOR : 52 / PDT / 2012 / PT. SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WENNY SURYAWATI, -----

Alamat dahulu di Jalan Biliton No. 22 Madiun, sekarang di Jalan Gayung Sari Barat No. 116 Surabaya, yang dalam tingkat banding diwakili oleh kuasanya : -----

1. SOEHARTONO SOEMARTO, S.H., M.Hum ; -----
2. RA. ZESTINA C ASRINI, S.H., M.Hum ; -----
3. JEFFRY YODA, S.H., MH ; -----
4. SLAMET SOEPRIJADI, S.H. ; -----

Para Advokat, berkantor di Kantor Advokat Soehartono Soemarto & Rekan Graha 18 lantai 1 Jalan Tidar Sakti No. 18 Malang, baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan diberikan hak substitusi dan hak retensi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2011, selanjutnya disebut sebagai ; **PENGGUGAT / PEMBANDING** ; -----

M E L A W A N

1. **HJ. Dra. SRI RAMAYANAWATI, SPd**, -----
2. **ISYANA PARAMITHA**, -----
- . **IRMA PARAMADINA**, -----
- . **MUHAMMAD IQBAL FARHAN RAMADHAN**, -----

Kesemuanya ahli waris alm. HM AGUS ISKANDAR, beralamat di Jalan Simpang Taman Agung No. 31 RT.04 / RW.06 Kel. Pisang Candi, Kec. Sukun Kota Malang, yang dalam tingkat banding ini diwakili oleh : -----

1. ANTONY ...

1. **ANTONY BATMANLUSSY, S.H.** ; -----



2. S. BUDI SUSANTO, S.H. ; -----

Advokat yang beralamat di Jalan Sarangan No. 19 Karangpandan Pakisaji Malang dengan diberikan hak substitusi dan hak retensi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Mei 2011, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT / TERBANDING** ; -----

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Pebruari 2012 Nomor : 52 / Pdt.Pen / 2012 / PT.Sby. tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ; -----
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Maret 2011 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada hari itu juga dengan register perkara Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg. telah mengajukan gugatan yang isinya sebagai berikut : -----

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah bangunan yang terletak di Jl. Kartini No. 25 Klojen - Kodya Malang, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 909 ; -----
2. Bahwa pada tanggal 2 Oktober 1995 PENGGUGAT sebagai pemilik tanah bangunan yang terletak di Jl. Kartini No. 25 Malang menyewakan tanah bangunan pada Almarhum suami TERGUGAT I dan ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagai penyewa, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 1 yang dibuat dihadapan Notaris Nurasri Sugiri di Malang (selanjutnya disebut Perjanjian Sewa menyewa) ; -----
3. Bahwa sewa menyewa rumah di Jl. Kartini No. 25 Malang antara

PENGGUGAT ...



PENGGUGAT dengan Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut disepakati dengan jangka waktu sewa selama 10 tahun, yang dihitung sejak tanggal 1 (satu) Juli 1996 sampai dengan 30 Juni 2006 ; -----

4. Bahwa harga sewa selama 10 tahun sewa tanah bangunan tersebut disepakati sebesar US \$ 113,630 (Seratus tiga belas ribu enam ratus tiga puluh dolar Amerika) dengan cara Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV melakukan pembayaran uang sewa sebagai berikut : -----
 - a. Tahun I hingga tahun V dibayarkan sebesar US \$ 9.090 (Sembilan ribu sembilan puluh dolar Amerika) per tahun ; -----
 - b. Tahun VI hingga tahun X dibayarkan sebesar US \$ 13.636 (tiga belas ribu enam ratus tiga puluh enam dolar Amerika) per tahun ; --
 - c. TERGUGAT membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) yang diperhitungkan sebagai uang sewa tahun pertama sedangkan kekurangan uang sewa tahun pertama sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 30 Mei 1996 ; -----
 - d. Pembayaran uang sewa pada tiap tahunnya dilakukan selambat-lambatnya tanggal 30 Juni ; -----
5. Bahwa atas keterlambatan pembayaran uang sewa, disepakati oleh Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) perbulan ; -----
6. Bahwa ternyata Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV mulai periode I (1996-1997) sampai dengan periode III (1998-1999) selalu terlambat dan kurang dalam membayar uang sewa kepada PENGGUGAT, maka pada tanggal 30 Juli 1998 antara PENGGUGAT dengan Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan

TERGUGAT IV ...



TERGUGAT IV bersepakat uang sewa dibayarkan dengan nilai tukar Rupiah, dengan perhitungan harga kontrak / uang sewa untuk tahun III (1998-1999) dimulai pada harga sebesar Rp. 32.500.000,- (Tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan untuk periode berikutnya yaitu periode IV (1999-2000) sampai dengan tahun X (2005-2006) berturut-turut dinaikkan sebesar 20% pertahun yang dihitung berdasarkan besarnya harga kontrak/uang sewa tahun sebelumnya ; ----

7. Bahwa kesepakatan tersebut diatas disepakati oleh Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dan tidak menghilangkan kewajiban Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk tetap membayar uang denda sebesar 5% per bulan atas keterlambatan pembayaran uang sewa tiap tahunnya pada PENGGUGAT maupun memenuhi kewajiban-kewajiban lainnya (sebagaimana tercantum pada perjanjian sewa menyewa semula) ; -----
8. Bahwa meskipun sudah dilakukan perubahan harga kontrak/uang sewa pertahun berdasarkan mata uang Rupiah yang diperhitungkan mulai pada periode III (1998-1999), Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah ingkar janji karena membayar uang sewa periode tahun I hingga periode tahun VI secara TIDAK TEPAT WAKTU dan bahkan untuk periode pembayaran uang sewa periode III (1998-1999) dan periode IV (1999-2000) terjadi kekurangan jumlah pembayaran, sedangkan untuk periode V (2000-2001) dan periode VI (2001-2002) belum terbayar sama sekali, disamping itu ternyata Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak membayar uang denda keterlambatan sebesar 5% tiap bulannya, yang mana atas perbuatan wanprestasi TERGUGAT tersebut PENGGUGAT sudah pernah menempuh jalur hukum yaitu dengan mengajukan melalui Pengadilan Negeri Malang dan telah memperoleh

putusan ...



putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana perkara Nomor : 109 / Pdt.G / 2002 / PN.Malang Jo. 543 / Pdt / 2003 / PT.Sby Jo. 1579 K / Pdt / 2005, putusan tersebut dan diajukan permohonan eksekusi isi putusan, kemudian TERGUGAT I telah membayar kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 164.328.500,- (seratus enam puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah), yang mana pembayaran tersebut hanya untuk periode sewa yang terlambat pembayarannya saja, sedangkan untuk sewa periode VI s/d periode X belum dilakukan pembayaran hingga diajukan gugatan ini, sekalipun suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sudah memanfaatkan / memakai / menggunakan tempat yang disewa tersebut, karenanya terbukti Almarhum suami / ayah PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT ; -----

9. Bahwa yang terjadi selanjutnya, Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV meninggal dunia sedangkan persoalan pembayaran sewa belum juga terselesaikan, dalam arti masa sewa periode VI s/d Periode X mulai tahun 2001-2006 belum terbayar sama sekali, yang kesemuanya sejumlah Rp. 325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) ; -----

10. Bahwa mengingat sewa periode VI s/d periode X mulai tahun 2001 – 2006 belum terbayar, dan suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sudah meninggal dunia, maka secara hukum kewajiban dari ahli waris Almarhum H.M Agus Iskandar yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar uang sewa tanah bangunan milik PENGGUGAT yang sudah dipergunakan tetapi yang belum terbayar tersebut sebesar Rp. 325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), namun sekalipun PARA TERGUGAT sudah ditegur untuk menyelesaikan tetapi tetap saja diabaikan/tidak dihiraukan, sehingga

secara ...

secara hukum terbukti PARA TERGUGAT sebagai ahli waris Alm. Agus Iskandar telah ingkar janji ; -----



11. Bahwa atas keterlambatan pembayaran uang sewa tersebut, disepakati adanya dengan sebesar 5%, hingga diajukan gugatan ini (bulan Maret 2011), maka perhitungan denda keterlambatan pembayaran sewa adalah sebagai berikut : -----

Periode	Nilai kontrak	Terlambat	Nilai denda (5%)
2001-2002	Rp.52.000.00	117 bulan	Rp. 304.200.000,-
2002-2003	Rp.58.500.00 0,-	107 bulan	Rp. 312.975.000,-
2003-2004	Rp.65.000.00 0,-	93 bulan	Rp. 302.250.000,-
2004-2005	Rp.71.500.00 0,-	bulan	Rp. 289.575.000,-
2005-2006	Rp.78.000.00 0,-	bulan	Rp. 269.100.000,-
		TOTAL	Rp.1.478.100.000,-

Karenanya PARA TERGUGAT harus dihukum untuk membayar denda karena keterlambatan pembayaran sewa sebagaimana tersebut diatas ; --

12. Bahwa ternyata hingga gugatan ini diajukan PARA TERGUGAT tidak ada itikad baik untuk membayar uang sewa periode VI s/d periode X (tahun 2001-2006) sebesar Rp. 325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah). Demikian juga denda keterlambatan pembayaran uang sewa dihitung hingga bulan Februari 2011, adalah sebesar Rp. 1.478.100.000,- (Satu milyar empat ratus tujuh puluh delapan juta seratus ribu rupiah), sehingga semakin terbukti PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT ; -----

13. Bahwa PENGGUGAT telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini, tetapi PARA TERGUGAT tidak menanggapi dengan itikad baik, maka dengan terpaksa PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ; -----

14. Bahwa agar tuntutan PENGGUGAT tidak sia-sia dan dapat terpenuhinya tuntutan ganti rugi dan pembayaran denda yang masih

belum ...



belum terbayar maka dengan ini PENGGUGAT mohon agar Yth. :
Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk tetap
meletakkan sita atas harta milik PARA TERGUGAT tersebut yaitu
berupa bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Simpang Taman
Agung No. 31 Malang ; -----

15. Bahwa mengingat PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan
ingkar janji karena tidak membayar uang sewa sebagaimana tersebut
diatas, karenanya wajar apabila PARA TERGUGAT dihukum untuk
membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta
rupiah) per minggu dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan
hukum tetap, hingga PARA TERGUGAT melaksanakan isi putusan
dalam perkara ini ; -----

16. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan bukti-bukti
otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh PARA
TERGUGAT sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk
dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan,
banding atau kasasi dari PARA TERGUGAT (serta merta) ; -----

Maka berdasarkan hal-hal yang telah PENGGUGAT uraikan diatas, maka
sudilah kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Malang berkenan
menjatuhkan putusan yaitu : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ; -----
2. Menyatakan telah terjadi hubungan sewa menyewa atas tanah bangunan
yang terletak di Jl. Kartini No. 25 Malang, antara PENGGUGAT
sebagai pemilik dengan Almarhum suami TERGUGAT I / ayah
TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagai penyewa
sebagaimana perjanjian sewa akta Notaris No. 1 tanggal 2
Oktober 1995, yang dibuat di hadapan Notaris NURASRI SUGIRI,
Notaris di Malang ; -----
3. Menyatakan uang sewa periode VI s/d periode X yaitu tahun
2001-2006 atas tanah bangunan milik PENGGUGAT setempat dikenal

Jl. Kartini ...



Jl. Kartini No. 25 Malang belum terbayar oleh Almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yaitu sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) ;

4. Menyatakan TERGUGAT I sebagai istri dan TERGUGAT II, TERGUGAT III, serta TERGUGAT IV sebagai anak, yang merupakan ahli waris dari H.M. AGUS ISKANDAR, harus bertanggung jawab secara hukum atas belum terbayarnya uang sewa sebesar Rp. 325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), atas tanah bangunan milik PENGGUGAT di Jl. Kartini No. 25 Malang periode VI s/d X tahun 2001-2006 ; -----
5. Menghukum PARA TERGUGAT sebagai ahli waris dari Almarhum HM. Agus Iskandar untuk membayar uang sewa yang belum terbayar kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus yaitu periode VI a/d X tahun 2001 -, atas tanah bangunan yang terletak di Jl. Kartini No. 25 Malang ; -----
6. Menyatakan PARA TERGUGAT melakukan keterlambatan pembayaran uang sewa periode VI s/d periode X yaitu tahun 2001-2006 ; -----
7. Menghukum PARA TERGUGAT sebagai ahli waris dari Almarhum HM. Agus Iskandar membayar denda keterlambatan pembayaran uang sewa periode VI s/d periode X yaitu tahun 2001-2006 sebesar Rp. 1.478.100.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh delapan juta seratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus ; -----
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- per bulan dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga PARA TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ; -----
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ...



perkara terdahulu yaitu atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Simpang Taman Agung No. 31 Malang milik PARA TERGUGAT ;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (serta merta) ; -----

11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

ATAU Yth. bapak Ketua Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang menjatuhkan putusan akhir perkara Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg. tanggal 16 Agustus 2011 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan telah terjadi hubungan sewa menyewa atas tanah bangunan yang terletak di Jl. Kartini no. 25 Malang antara PENGGUGAT sebagai pemilik dengan almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagai penyewa sebagaimana perjanjian sewa akta Notaris no. 1, tanggal 2 Oktober 1995, yang dibuat di hadapan Notaris NURASRI SUGIRI,SH Notaris di Malang ; -----
3. Menyatakan uang sewa periode VII s/d X yaitu tahun 2002-2006 atas tanah bangunan milik PENGGUGAT terletak di Jl. Kartini no. 25 Malang belum terbayar oleh almarhum suami TERGUGAT I / ayah TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yaitu sebesar Rp. Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ; -----
4. Menyatakan TERGUGAT I sebagai istri dan TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV sebagai anak, yang merupakan ahli waris dari H.M. AGUS ISKANDAR harus bertanggung jawab secara hukum atas belum terbayarnya uang sewa ...



sewa sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)
atas tanah bangunan milik PENGGUGAT di Jl. Kartini no. 25
Malang periode VII s/d X tahun 2002-2006 ; -----

5. Menghukum para Tergugat sebagai ahli waris dari alm
H.M. Agus Iskandar untuk membayar uang sewa yang belum
terbayar kepada Penggugat sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga
puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus yaitu periode VII s/
d X tahun 2002-2006 atas tanah bangunan di Jl. Kartini no. 25
Malang ; -----
6. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya ; --
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang
hingga kini sebesar Rp. 626.000,- (enam ratus dua puluh enam
ribu rupiah) ; -----

Membaca berturut-turut : -----

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera
Pengadilan Negeri Malang, Penggugat melalui kuasanya, menerangkan
bahwa pada tanggal 25 Agustus 2011, telah mengajukan permohonan
banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang, tanggal 16
Agustus 2011, Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg. tersebut ;

2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat
oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang, menerangkan
bahwa pada tanggal 15 September 2011, kepada pihak lawannya telah
diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;

3. Memori banding tertanggal 21 Oktober 2011, yang diajukan oleh Kuasa
Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang,
tanggal 21 Oktober 2011, telah diserahkan salinan resminya kepada
pihak lawannya pada tanggal 27 Oktober 2011 ;

4. Kontra memori banding tertanggal 14 Nopember 2011, yang diajukan
oleh Kuasa Para Tergugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Malang, tanggal 16 Nopember 2011, telah diserahkan salinan resminya
kepada

pihak ...



pihak lawannya pada tanggal 18 Nopember 2011 ; -----

5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Malang, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 30 September 2011 dan tanggal 19 Oktober 2011, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Penggugat / Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Agustus 2011 Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg. dan telah pula menerima memori banding dari Kuasa Penggugat / Pemanding tanggal 21 Oktober 2011 dan kontra memori banding dari Kuasa Para Tergugat / Terbanding tanggal 14 Nopember 2011, berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi seperti yang telah diuraikan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding demikian pula mengenai pokok perkara kecuali mengenai pokok perkara amar putusan butir 3, 4 dan 5 dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pihak Penggugat / Pemanding telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Dalam putusan perkara perdata Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg pertimbangan hukumnya bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat ;
2. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama alinea 4 halaman 24 dan alinea 1 halaman 25 bukti P4 di kesampingkan mengingat Para Tergugat

telah ...



telah membantah / menolaknya ;

Bahwa Tergugat I / Terbanding telah mengakui kewajiban yang harus diselesaikan dan menyetujui membayar uang sewa Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) sesuai perhitungan yang disepakati dalam P1, menurut pengakuan merupakan suatu alat bukti dalam Hukum Perdata (vide pasal 164 HIR) ; -----

3. Pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 25 alinea 3 perihal kekurangan uang sewa yang berpedoman pada bukti P3 / T5, memperhitungkan uang sewa yang belum dibayar periode VII sampai dengan X adalah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan asumsi harga sewa per tahun Rp. 32.500.000,- ; -----

Bahwa harga sewa tersebut dalam bukti P3 / T5 ada peningkatan harga sewa sebesar 20% per tahun di hitung berdasarkan besarnya uang sewa tahun sebelumnya ; -----

Bahwa uang sewa atas obyek Jl. Kartini No. 25 Malang yang belum dibayar periode VI sampai dengan X yaitu tahun 2001 – tahun 2006 bukan periode VII sampai dengan X (tahun 2002-2006) sehingga total uang sewa pokok yang belum dibayar tahun 2002-2006 adalah sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) ; -----

4. Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama halaman 26 alinea 1 yang mengadopsi putusan Pengadilan Tinggi (bukti T6) meniadakan denda 5% atas keterlambatan pembayaran uang sewa padahal denda adalah hukuman yang berupa keharusan membayar dalam bentuk uang atau yang lainnya karena melanggar aturan, Undang-undang dan aturan-aturan lain yang hidup ditengah masyarakat. Dalam bukti P1 Alm. H.M. Agus Iskandar sepakat membayar denda 5%, bahwa denda keterlambatan telah



dikabulkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama Malang dalam perkara Nomor : 109 / Pdt.G / 2002 / PN.Mlg. (bukti P1). Mengacu pada klausul perjanjian tersebut perhitungan denda keterlambatan pembayaran sewa 2001-2006 yaitu Rp. 1.478.100.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh delapan juta

seratus ...

seratus ribu rupiah) ; -----

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat / Pembanding mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg tanggal 16 Agustus 2011 kemudian : --

- Menerima gugatan Penggugat / Pembanding seluruhnya ; -----
- Menghukum Para Tergugat / Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding pihak Tergugat / Terbanding yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa seluruh pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Tergugat / Terbanding berdasarkan bukti P1 dan T1 telah tidak melaksanakan isi perjanjian (wanprestasi) sudah benar, demikian pula ; -----
2. Bahwa pertimbangan bahwa bukti P6 dalam perkara perdata Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg dikesampingkan berdasar Perma No. 01 Tahun 2008 Pasal 19 pihak Penggugat dan Tergugat tidak tercapai kata sepakat ; -----
3. Bahwa tentang kekurangan pembayaran uang sewa yang berpedoman pada bukti P3 / T5 untuk periode VI



sampai dengan X adalah sebesar Rp. 130.000.000,- dengan asumsi harga sewa per tahun Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus rupiah) dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, bukti P3 tersebut berupa foto copy yang harus dikesampingkan sebagai bukti ;

4. Bahwa mengenai kewajiban keterlambatan membayar uang denda akibat keterlambatan pembayaran uang sewa sudah tepat dan benar karena denda dalam perjanjian sewa tersebut telah ditetapkan oleh putusan Nomor : 543 / Pdt / 2003 / PT.Sby. jo Nomor : 1579 K / Pdt / 2005 ; -----

Berdasarkan hal-hal dan alasan Hukum yang dikemukakan oleh Para Tergugat / Terbanding mohon agar Pengadilan Tinggi :

- Menolak Permohonan Banding Penggugat ; -----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg. tanggal 16 Agustus 2011 ; -----
- Menghukum ...

- Menghukum Penggugat / Pemanding untuk membayar biaya perkara yang timbul ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo pihak Penggugat / Pemanding telah menuntut dalam petitumnya butir 3 bahwa uang sewa yang belum dibayar almarhum suami Tergugat I, ayah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yaitu sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) berupa uang sewa periode VI sampai dengan X tahun 2001-2006 ; -----



Menimbang, bahwa oleh pihak Tergugat / Terbanding harga tersebut disangkal karena harga yang disepakati per tahun sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga masa kontrak periode VI sampai dengan X karena hal tersebut telah tidak dituangkan dalam perjanjian sewa No. 1 Tahun 1995 maupun dalam perjanjian tambahan (addendum) maka dalil tersebut haruslah ditolak ;

Bahwa Tergugat / Terbanding dalam jawabannya mengakui belum terbayar sewa periode VII sampai dengan X sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama telah mengabulkan petitum butir 3 tersebut dalam putusan perkara Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg. tanggal 16 Agustus 2011 dan Para Tergugat / Terbanding dinyatakan diharuskan membayar uang sewa periode VII sampai dengan X tahun 2002 – 2006 yang belum terbayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 109 / Pdt.G / 2002 / PN.Mlg. tanggal 21 Nopember 2002 (bukti P3 / T5) dan mengesampingkan bukti P6 yang berupa penawaran Tergugat I / Terbanding yang akan membayar kekurangan sewa sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan alasan bahwa Tergugat I / Pembanding telah membantah jumlah uang sewa tersebut seperti dalam jawaban dalam perkara a quo ;

Menimbang ...

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya halaman 25 alinea 2 menyatakan bahwa perkara ini kelanjutan dari perkara yang telah diputus Pengadilan Negeri Malang (bukti P3 / T5) ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang dituntut oleh pihak Penggugat / Pembanding adalah periode VI sampai dengan X seperti dalam petitum gugatan Penggugat / Pembanding yaitu sebesar Rp. 325.000.000,- (tahun 2001 – tahun 2006) ; -----



Menimbang, bahwa pihak Tergugat / Terbanding dalam jawaban dan kontra memori bandingnya telah membenarkan kekurangan pembayaran uang sewa tersebut adalah untuk periode VII sampai dengan X yang belum dibayar oleh Tergugat / Terbanding kepada Penggugat / Pembanding sedangkan untuk periode I sampai dengan VI Tergugat / Terbanding telah menyelesaikan kewajiban untuk membayar uang sewa ; -----

Menimbang, bahwa dalam putusan perkara Nomor : 109 / Pdt.G / 2002 tanggal 21 Nopember 2002 (P3) dinyatakan bahwa Tergugat dalam amar butir 2 dan 3 putusan sebagai berikut :

- Menyatakan telah terjadi hubungan sewa menyewa antara Penggugat sebagai Pemilik dengan Tergugat sebagai Penyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris No. 1 tentang Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 2 Oktober 1995, yang dibuat dihadapan Nurasri Sugiri, S.H. Notaris di Malang ;

- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi yaitu tidak melaksanakan dan memenuhi isi perjanjian sewa menyewa sebagaimana tersebut diatas karena terlambat membayar uang sewa, kurang membayar uang sewa, tidak membayar serta denda untuk periode tahun I (tahun 1996-tahun 1997) sampai dengan tahun VI (tahun 2001-tahun 2002) pada Penggugat yang keseluruhannya sejumlah sebesar Rp. 164.328.470,- (seratus enam puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari bukti P3 tersebut telah ditentukan bahwa

Tergugat ...



Tergugat dalam perkara tersebut diwajibkan membayar periode tahun I sampai dengan tahun VI, yang kemudian pada surat bukti T8, T9 yang bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya bahwa terhadap Tergugat telah dilaksanakan eksekusinya secara sukarela pada tanggal 21 September 2010 ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa benar Tergugat / Terbanding telah membayar periode VI sedangkan untuk periode selanjutnya (periode VII sampai dengan periode X) belum ada putusan Pengadilan yang memutuskan hal tersebut ; -----

Menimbang, bahwa perkara Nomor : 109 / Pdt.G / 2002 / PN.Mlg tanggal 21 Nopember 2002 halaman 25 alinea 1 mempertimbangkan bahwa Tergugat / Terbanding telah terbukti melakukan wanprestasi ; -----

Menimbang, bahwa tentang akta Notariil No. 1 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 2 Oktober 1995 berikut perubahannya dimohon pembatalannya oleh Penggugat dalam perkara Nomor : 109 / Pdt.G / 2002 / PN.Mlg. tersebut yang telah ditolak oleh Majelis Hakim perkara tersebut ; ----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan tuntutan / petitum Penggugat / Pembanding tentang kekurangan pembayaran sewa periode VII sampai dengan periode X sesuai perjanjian dalam akta no. 1 tanggal 2 Oktober 1995 dengan adanya perjanjian tersebut terdapat hubungan hukum yang melekatkan hak pada pihak Penggugat / Pembanding dan kewajiban pada pihak Tergugat / Terbanding ; --

Menimbang, bahwa sesuai pasal 1338 KUHPer semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga Tergugat / Terbanding sekarang ini haruslah secara konsekwen melaksanakan perjanjian tersebut dan perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena dalam hal ini berlaku azas pacta sunt servanda (janji itu mengikat) ; -----

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam perkara Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg tanggal 16 Agustus 2011 dalam pertimbangan putusan halaman 25 alinea 3 telah mengacu kepada putusan perkara Nomor :

109 / Pdt.G ...



109 / Pdt.G / 2002 / PN.Mlg. (P3/T5) sehingga menyatakan ahli waris almarhum H.M. AGUS ISKANDAR (Para Tergugat) untuk periode VII sampai dengan X diwajibkan membayar uang sewa 4 x Rp. 32.500.000,- = Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat / Pemandang ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi kurang sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut karena yang telah dipertimbangkan dalam perkara Nomor : 109 / Pdt.G / 2002 / PN.Mlg (P3/T5) mengenai kekurangan pembayaran sewa periode I sampai dengan periode VI yang ditentukan pertahun sebesar Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa dalam surat bukti P3/T5 halaman 25 alinea 1 dipertimbangkan oleh Hakim bahwa tanggal 30 Juli 1998 ada kesepakatan uang sewa yang dirubah dengan nilai tukar rupiah dengan perhitungan harga sewa untuk tahun ke III (1998-1999) mulai harga Rp. 32.500.000,- dan tahun berikutnya yaitu tahun ke IV (1999-2000) sampai dengan tahun ke X (2005-2006) dinaikkan 20 % per tahun dihitung berdasarkan besarnya uang sewa tahun sebelumnya / perhitungan nilai uang sewa periode ke I (1996-1997) sampai tahun ke VI (2001-2002) yang harus dibayar Tergugat dan kewajiban membayar denda 5 % per bulan atas keterlambatan pembayaran uang sewa tiap tahunnya ; -----

Menimbang, bahwa menurut jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 102K / Sip / 72 tanggal 23 Juli 1973 antara lain menentukan bahwa pasal 1920 KUHPer menyatakan bahwa putusan Hakim mengenai status seseorang berlaku penuh terhadap setiap orang akan tetapi mengenai status harta dalam perundang-undangan tidak terdapat suatu prinsip tersebut, maka dengan penafsiran a contrario Putusan Pengadilan yang tidak mengenai status seseorang pada azasnya hanya berlaku / mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap pihak-pihak yang berperkara ; -----

Menimbang, bahwa oleh karenanya maka berdasarkan pertimbangan tersebut ...



tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dengan adanya pertimbangan hukum halaman 25 alinea 1 dalam bukti P3 / T5 tersebut maka sewa yang telah ditentukan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

Tahun VII	Sebesar 20%	x	Rp. 32.500.000,-	= Rp. 58.500.000,-
Tahun VIII	Sebesar 20%	x	Rp. 58.500.000,-	= Rp. 65.000.000,-
Tahun IX	Sebesar 20%	x	Rp. 65.000.000,-	= Rp. 71.500.000,-
Tahun X	Sebesar 20%	x	Rp. 71.500.000,-	= Rp. 78.000.000,-

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat / Terbanding mengakui keterlambatan pembayaran tersebut untuk periode VII sampai dengan X maka petitum butir 6 dari gugatan Penggugat / Pembanding dapat dikabulkan sekedar untuk periode VII sampai dengan X yang keseluruhannya berjumlah Rp. 1.273.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa mengenai denda keterlambatan sebesar 5% yang dituntut oleh pihak Penggugat / Pembanding dalam amar putusan perkara Pengadilan Tinggi Nomor : 543 / Pdt / 2003 / PT.Sby. tanggal 12 Pebruari 2004 oleh Majelis Hakim Tinggi Surabaya telah ditolak tentang pembayaran keuntungan berupa ganti kerugian 5% dari Rp. 164.328.470,- yaitu untuk periode tahun I sampai dengan tahun VI ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan tentang denda atas keterlambatan pembayaran yang sudah diperjanjikan kedua belah pihak, mengingat bahwa dalam hukum perjanjian harus pula diperhatikan azas moral dan azas kepatutan, dimana dalam masyarakat Indonesia diperlukan azas keselarasan, azas kepatutan dan keseimbangan maka azas kepatutan tersebut dapatlah mengubah perjanjian, sehingga Pengadilan Tinggi menetapkan bahwa denda keterlambatan pembayaran uang sewa tersebut disesuaikan dengan bunga Bank Pemerintah sebesar 1,5% pertahun ; -----

Menimbang, bahwa oleh karenanya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Tergugat / Terbanding harus membayar kekurangan pembayaran sewa periode VII sampai dengan X sebesar

Rp. 1.273.000.000,- ...



Rp. 1.273.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta rupiah)
ditambah denda per tahun yaitu $4 \times \text{Rp. } 1.273.000.000,- \times 1.5\% =$
Rp. 76.380.000,- (tujuh puluh enam juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut
diatas, maka putusan Hakim Tingkat Pertama tanggal 16 Agustus 2011
Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg. perlu diperbaiki sekedar mengenai amar
putusan butir 3,4,5 yang amar selengkapnya sebagai tersebut dibawah ini ; ----

Menimbang, bahwa Tergugat / Terbanding tetap dipihak yang kalah,
maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat
perkara ; -----

Mengingat, pasal-pasal HIR dan peraturan hukum serta undang-
undang yang bersangkutan ; -----

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pemanding ;

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal
16 Agustus 2011 Nomor : 43 / Pdt.G / 2011 / PN.Mlg. yang
dimohonkan banding sekedar mengenai amar putusan butir 3,4,5
sehingga selengkapnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan telah terjadi hubungan sewa menyewa atas tanah
bangunan yang terletak di Jl. Kartini No. 25 Malang antara
Penggugat sebagai pemilik dengan almarhum suami Tergugat I /
ayah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai penyewa
sebagaimana perjanjian sewa akta Notaris No. 1, tanggal 2
Oktober 1995, yang dibuat di hadapan Notaris NURASRI
SUGIRI,S.H. Notaris di Malang ; -----
3. Menyatakan uang sewa periode VII sampai dengan X yaitu tahun
2002-2006 atas tanah bangunan milik Penggugat / Pemanding



terletak di Jl. Kartini No. 25 Malang belum terbayar oleh
almarhum suami Tergugat I / Terbanding, ayah Tergugat II /

Terbanding ...

Terbanding, Tergugat III / Terbanding dan Tergugat IV / Terbanding
yaitu sebesar Rp.1.273.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh
tiga juta rupiah) beserta denda keterlambatan sebesar 1, 4 x Rp
1.273.000.000,- x 1.5% per tahun = Rp. 76.380.000,- (tujuh puluh
enam juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah); -----

4. Menyatakan Tergugat I / Terbanding sebagai isteri dan Tergugat
II / Terbanding, Tergugat III / Terbanding, dan Tergugat IV /
Terbanding sebagai anak, yang merupakan ahli waris dari
H.M. AGUS ISKANDAR harus bertanggung jawab secara hukum
atas belum terbayarnya uang sewa sebesar Rp. 1.273.000.000,-
(satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) beserta denda
atas tanah bangunan milik PENGGUGAT / PEMBANDING di
Jl. Kartini No. 25 Malang periode VII sampai dengan X tahun
2002-2006 ; -----

5. Menghukum para Tergugat / Terbanding sebagai ahli waris dari
alm H.M. Agus Iskandar untuk membayar uang sewa yang
belum terbayar kepada Penggugat / Pembanding sebesar
Rp.1. 273.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta
rupiah) secara tunai dan sekaligus yaitu pembayaran periode VII
sampai dengan X tahun 2002-2006 ; -----

6. Menolak gugatan Penggugat / Pembanding untuk selain dan
selebihnya ; -----

7. Menghukum para Tergugat / Tergugat untuk membayar biaya
perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding
sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim pada
hari SELASA tanggal 24 APRIL 2012 oleh kami HJ. HINDRATI
SUHANDARU, S.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku
Hakim Ketua Majelis, HESMU PURWANTO, S.H., MH dan
CELINE RUMANSI, S.H. Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk



memeriksa ...

memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota serta **PUTUT DJATI WALUYO, S.H, MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

HESMU PURWANTO, S.H, MH

HJ. HINDRATI SUHANDARU, S.H.

CELINE RUMANSI, S.H.

PANITERA PENGGANTI

PUTUT DJATI WALUYO, S.H., MH

<u>Perincian biaya banding :</u>	Rp.	5.000,-
1. Redaksi Putusan		
2. Materai	Rp.	6.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp.</u>	<u>139.000,-</u>
Jumlah	Rp.	<u>150.000,-</u>



Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

-
H. JOKO SABAR S, S.H.
NIP. 040028213



P U T U S A N

NOMOR : 521 / PDT / 2009 / PT. SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

P. HALIM als. SUTARI, -----

Pekerjaan tani, bertempat tinggal di Desa Sumber Canting, Dk. Batu Lawang RT. 10, RW.03, Kecamatan Botolinggo, Kabupaten Bondowoso dalam perkara ini baik bertindak untuk diri sendiri dan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 September 2009 juga bertindak untuk : -----

1. **P. SUNARTI als. DURRAHMAN** , -----

2. **B. HALIM als. SITTINA**, -----

Keduanya bertempat tinggal di Desa Sumber Canting, Dk. Batu Lawang RT. 10, RW. 03, Kecamatan Botolinggo, Kabupaten Bondowoso, semula sebagai Tergugat selanjutnya disebut sebagai ; **PARA TERGUGAT - PEMBANDING** ;

M E L A W A N

B. JON als. ARTAMI, -----

Bertempat tinggal di Dukuh Batu Lawang RT. 10 RW.05, Desa Sumber Canting, Kecamatan Botolinggo, Kabupaten Bondowoso, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT - TERBANDING** ; -----

D A N :

1. **P. IMRON als. SURAIS**, -----



2. **B. IMRON als. NINI**, -----

keduanya bertempat tinggal di Desa Sumber Canting, Dk. Batu Lawang RT. 10 RW.03, Kecamatan Botolinggo, Kabupaten

Bondowoso ...

Bondowoso, yang untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT IV dan TERGUGAT V -TURUT TERBANDING ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

3. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 1 Desember 2009 Nomor : 514 / Pdt.Pen / 2009 / PT.Sby. tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;

4. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip semua uraian tentang duduk perkara yang termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bondowoso, tanggal 1 September 2009 Nomor : 08 / Pdt.G / 2009 / PN.Bdw. yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 10 September 2009 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Tergugat yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI ; -----

Dalam eksepsi : -----

- Menolak Eksepsi Para Tergugat : -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Menyatakan bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah milik sah pihak Penggugat yang merupakan sebagiaian dari tanah seluas 0,300 Ha. yang di Buku Desa mempunyai Petok C No. 422, Persil No. 28 Klas D.1 dan sampai saat ini tetap beratas nama Penggugat (G. Artami) ; -----



2. Menyatakan bahwa Penguasaan atas tanah Obyek Sengketa oleh Para Tergugat sejak tahun 1980 sampai sekarang dengan tanpa seijin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan Hak, yang sangat merugikan bagi diri Penggugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa tersebut ;

3. Menghukum ...

3. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menerima hak darinya untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, dan bilamana perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia ;

4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

DALAM REKONPENSI : -----

- Menolak Gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini yang sampai sekarang ditaksir sebesar Rp. 759.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 September 2009 telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Tergugat tentang risalah isi putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tanggal 10 September 2009 Nomor : 08 / Pdt.G / 2009 / PN.Bdw. tersebut sebagaimana semestinya ; -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 28 September 2009 Tergugat II juga sebagai kuasa dari Tergugat I dan Tergugat III menyatakan mohon banding dihadapan Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Bondowoso sebagaimana tersebut dalam akta permohonan banding Nomor : 09 / Pdt.Bd / 2009 / PN.Bdw.tanggal 28 September 2009 ; -----



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat II juga sebagai kuasa dari Tergugat I dan Tergugat III tersebut diatas telah diberitahukan kepada Penggugat, Tergugat IV dan Tergugat V pada tanggal 6 Oktober 2009 ; -----

Menimbang, bahwa memori banding dari Tergugat II juga sebagai Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat III tertanggal 30 September 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso tanggal 5 Oktober 2009 dan salinan memori banding tersebut telah diberitahukan
kepada ...

kepada Penggugat, Tergugat IV dan Tergugat V masing-masing pada tanggal
12 Oktober 2009 ;

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bondowoso masing – masing telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 14 Oktober 2009 bahwa mereka diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Tergugat – Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang –Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II –Pemanding juga sebagai kuasa dari Tergugat I dan Tergugat III – Pemanding mengajukan memori banding dimana dalam memori banding tersebut hanya merupakan pengulangan dari persidangan terdahulu sehingga tidak dapat melemahkan putusan Hakim Tingkat Pertama ; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan menelaah secara seksama berkas perkara Nomor : 08 / Pdt.G / 2009 / PN.Bdw., yang meliputi berita acara persidangan dan salinan resmi putusan perkara tersebut, yang dijatuhkan pada tanggal 10 September 2009, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa materi pertimbangan hukum Majelis hakim



Tingkat Pertama dinilai telah tepat dan benar secara yuridis serta mengambil alih sebagai pendapat Majelis dalam mengadili perkara ini, namun Majelis hakim Tingkat Banding perlu memperbaiki amar putusan majelis hakim Tingkat Pertama yang ternyata kurang cermat, tidak mencantumkan kalimat “ *Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian* “ untuk bagian amar putusan mengenai Pokok Perkara ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan segala tinjauan Yuridis seperti terurai diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor : 08 / ----

Pdt.G / ...

Pdt.G / 2009 / PN.Bdw. tanggal 10 September 2009 **diperbaiki** sekedar mengenai isi amar putusan sehingga amar selengkapnya tertera dibawah ini ; -

Menimbang, bahwa karena dalam tingkat banding Para Tergugat – Pemanding tetap sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat akan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1947 serta Peraturan Perundang –undangan lainnya yang bersangkutan ; -----

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat - Pemanding tersebut diatas ; -----
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor : 08 / Pdt.G / 2009 / PN. Bdw. tanggal 10 september 2009 yang dimintakan banding, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI ; -----

Dalam eksepsi : -----

- Menolak Eksepsi Para Tergugat : -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah milik sah pihak Penggugat yang merupakan sebagian dari tanah seluas



0,300 Ha. yang di Buku Desa mempunyai Petok C No. 422, Persil No. 28 Klas D.1 dan sampai saat ini tetap beratas nama Penggugat (G. Artami) ; -----

3. Menyatakan bahwa Penguasaan atas tanah Obyek Sengketa oleh Para Tergugat sejak tahun 1980 sampai sekarang dengan tanpa seijin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan Hak, yang sangat merugikan bagi diri Penggugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa tersebut ;

4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menerima hak darinya untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, dan bilamana perlu dengan bantuan Aparat ----

Kepolisian ...

Kepolisian Republik Indonesia ; -----

5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak Gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ : -----

- Menghukum Tergugat II juga sebagai kuasa Tergugat I dan Tergugat II Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi – Pembanding secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat pertama sebesar Rp. 759.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) dan pada tingkat banding sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ; -----

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim pada hari **S E L A S A** tanggal **05 JANUARI 2010** oleh kami **HUSNI THAMRIN, S.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua Majelis, **SOEBAGIO WIROSOEMARTO, S.H., M.Hum.**



dan NY. AGUSTINA PATTIPEILOHI, S.H., MH Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota serta TJANDRA LUKITAWATI S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. SOBAGIO WIROSOEMARTO, S.H., M.Hum HUSNI THAMRIN, S.H.

2. NY. AGUSTINA PATTIPEILOHI, S.H., MH

PANITERA PENGGANTI

TJANDRA LUKITAWATI, S.H.

Perincian ...

Perincian biaya banding :

4. Redaksi Putusan	Rp.	3.000,-
5. Materai		
6. Pemberkasan	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	<u>89.000,-</u>
	Rp.	<u>100.000,-</u>



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

Salinan yang sama bunyinya dengan aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H. JOKO SABAR S, SH
Nip. 040028213



Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H. JOKO SABAR S., S.H.
NIP. 040028213



Untuk salinan yang sama bunyinya
Oleh
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H. SOEJITNO, SH.

NIP. 040015496