



PUTUSAN

Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Nama : Nurana binti Toat (ahli waris Supiah binti Oesoep)

Umur : Surabaya, 06-06-1957/ 62 Tahun

Alamat : Karangrejo X No.32 RT.10 RW.02, Kelurahan

Wonokromo, Kec.Wonokromo kota Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I

2. Nama : Fatona binti Oesoep

Umur : Surabaya, 30-06-1941/ 78 Tahun

Alamat : Karangrejo X No.30 RT.10 RW.02, Kelurahan

Wonokromo, Kec. Wonokromo kota Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II

3. Nama : Moch. Sudirman bin Oesoep

Umur : Surabaya, 31-12-1950/ 69 Tahun

Alamat : Karangrejo X No.34 RT.10 RW.02, Kelurahan

Wonokromo, Kec. Wonokromo kota Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT III

4. Nama : Mustofa bin Oesoep

Umur : Surabaya, 14-09-1954/ 65 Tahun

Alamat : Karangrejo X No.30 RT.10 RW.02, Kelurahan

Kecamatan Wonokromo kota Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT IV

Halaman 1 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



5. Nama : Fatecha binti Oesoep
Umur : Surabaya, 11-04-1960/ 59Tahun
Alamat : Karangrejo X No.12 RT.10 RW.02, Kelurahan
Kecamatan Wonokromo kota Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT V

6. Nama : Moch. Tohir bin Oesoep
Umur : Surabaya, 11-02-1962/ 57 Tahun
Alamat : Karangrejo X No.30 RT.10 RW.02, Kelurahan
Kecamatan Wonokromo kota Surabaya
disebut sebagai PENGGUGAT VI

Bahwa PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V, PENGGUGAT VI adalah ahli waris dari OrangTuanya bernama OESOEP alias USUP alias YUSUF dan AMINAH adaiah sepasang suami istri selanjutnya disebut sebagai PEWARIS berdasarkan PENETAPAN Pengadilan Agama Surabaya No: 0958/Pdt.P/2018/PA.Sby, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasanya Andy Soemarjono,S.H.,M.H. Advokat pada kantor Andy Soemarjono & Rekan, beralamat di Wonosari Kidul III No.8-B, Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo kota Surabaya,Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 037/V □ ASP-KK/2019-Pdt, pada tanggal 27-Juli-2019 [vide: fotocopy surat kuasa telampir), selanjutnya disebut sebagai **Para PEMBANDING semula Para Penggugat ;**

LAWAN :

1. Nama : Badriyah



Bertempat tinggal di Perumahan Taman Puspa Anggaswangi Blok K
No.11 RT.04 RW.07, Kelurahan Anggaswangi, Kecamatan Sukodono,
Kabupaten Sidoarjo *Selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT I*

2. Nama : Djaelani

Bertempat tinggal di Karangrejo X No.36, Kelurahan Wonokromo,
Kecamatan Wonokromo kota Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT II

3. Nama : Sahal

Terakhir bertempat tinggal di Karangrejo X No.36, Kelurahan
Wonokromo, Kecamatan Wonokromo kota Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III

Bahwa TERGUGAT I adalah anak dari KUWARI dan SARA(suami-istri),
TERGUGAT II adalah Adik dari SARA dan TERGUGAT III adalah Adik dari
SARA, selanjutnya TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III
selanjutnya disebut sebagai **Para TERBANDING** semula **Para Tergugat** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal
03 Juni 2020 Nomor 336/PDT/2020/PT SBY. tentang Penunjukan Majelis
Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita
acara sidang Pengadilan Negeri Surabaya, semua surat-surat yang diajukan
dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya
tanggal 12 Februari 2020, Nomor: 779/Pdt.G/2019/PN Sby., Memori Banding
dan Kontra Memori Banding serta surat-surat lain yang berhubungan dengan
pemeriksaan perkara ini di tingkat banding ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Halaman 3 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



Memperhatikan bahwa sebelumnya ternyata Para Pembanding semula Para Penggugat telah **menggugat** Para Terbanding semula Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa semasa hidupnya PEWARIS(Orang Tua PARA PENGGUGAT) telah menyewakan lahan pekarangan kepada KUWARI dan SARA(Orang Tua TERGUGAT I) sesuai dengan apa yang PARA PENGGUGAT ketahui yaitu sekitar bulan Oktober 1965, Kuwari meminta kepada PEWARIS(OrangTua PARA TERGUGAT) untuk menggunakan sebagian lahan kosong milik PEWARIS(Orang Tua PARA TERGUGAT) luas 400 meter-segi berdasar pada *Surat Tondo Hak Milik Atas Tanah N .K .K /Agr.216/Hm/60* untuk meiakukan perikatan sewa menyewa secara lisan di Karangrejo X No.36, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo kota Surabaya dan selanjutnya sebagaimana dimaksud sebagai Obyek sengketa a quo
2. Bahwa setelahnya Kuwari dan Sara mendirikan satu bangunan untuk menjadi tempat tinggalnya ;
3. Bahwa Kuwari dan Sara saat menyewa semasa hidupnya diduga telah meiakukan tipu muslihat dengan menambah bangunan sampai menjadi 7(Tujuh) dan masing-masing masih dikuasai oleh :
 - 3.1. Bangunan ke Satu dikuasai oleh TERGUGAT I, saat ini masih disewakan, terletak di obyek a quo menghadap ke timur
 - 3.2. Bangunan ke Dua dikuasai oleh TERGUGAT I, saat ini masih disewakan, terletak di obyek a quo menghadap ke timur
 - 3.3. Bangunan ke Tiga dikuasai oleh TERGUGAT I, saat ini kosong, terletak di obyek a quo menghadap ke utara
 - 3.4. Bangunan ke Empat dikuasai oleh TERGUGAT I, saat ini kosong,

Halaman 4 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



terletak di obyek a quo menghadap ke utara(pojoyok)

3.5. Bangunan ke Lima dikuasai oleh TERGUGAT I, saat ini kosong,
terletak di obyek a quo menghadap ke utara

3.6. Bangunan ke Enam dikuasai oleh TERGUGAT II, saat ini dihuni
sendiri, terletak di obyek a quo menghadap ke timur

3.7. Bangunan ke Tujuh dikuasai oleh TERGUGAT III, saat ini
disewakan, terletak di obyek a quo menghadap ke timur

dan PEWARIS(Orang tua PARA PENGGUGAT) semasa hidup pernah
menegur beberapa kali terkait penambahan bangunan dan pembayaran
uang sewa menyewa namun selalu diabaikan

4. Bahwa setelah Kuwari dan Sara meninggal dunia, saat ini Obyek
sengketa tersebut sepanjang diketahui PARA PENGGUGAT dikuasai
oleh TERGUGAT I (Anak Kuwari dan Sara), TERGUGAT II (Adik Sara)
dan TERGUGAT III (Adik Sara)

5. Bahwa PARA PENGGUGAT menyatakan berdasarkan pengakuan
PEWARIS(Orang Tua PARA PENGGUGAT) semasa hidup obyek
sengketa a quo tidak pernah dijual kepada siapapun termasuk kepada
Kuwari ataupun PARA TERGUGAT, bahkan ketika PARA PENGGUGAT
meminta bukti penguasaan obyek sengketa a quo kepada PARA
TERGUGAT selalu di tolak

6. Bahwa PEWARIS (Orang Tua PARA PENGGUGAT) menerima Hak
Milik atas TANAH Pekarangan yang batas-batasnya tercantum dibalik
Surat Tanda Hak Milik No.Ka./Agr.216/Hm./60, luas 2.025 Meter-segi,
nama OESOEP P.SOEPHIAH Berdasarkan : pasal 5 dari Undang-
Undang No.1 tahun 1958 (Lembaran Negara No.2), Jis. Surat Keputusan
Menteri Agraria tanggal 30 Januari 1959 No.SK.19/Ka, Surat Keputusan
RESIDEN SURABAYA tanggal 15 Oktober 1958 No.22/lp./58 dan Surat

Halaman 5 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



Keputusan kepala Agraria Daerah Kabupaten Surabaya tanggal 1
Djanuari 1960 No.I/Hm. dan jang berlaku surut mulai tanggal 1 Januari
1959

Bertempat di desa : KARANGREDJO
Kecamatan : WONOTJOLO : Kawedanan DJABAKOTA
Daerah Tk.II : SURABAJA : Karesidenan SURABAJA

Daerah Tk.I DJAWA TIMUR

dikeluarkan di Surabaya tanggal 01 DJanuari 1960 oleh KEPALA
AGRARIA DAERAH KABUPATEN SURABAJA

dengan batas-batas yang jelas dan tegas yaitu sebagai berikut :

Utara : Jalan Kampung Gang X

Timur : Kali Mir

Selatan : Pekarangan desa Kerowelang

Barat : Pekarangan P.Moeniti

7. Bahwa PARA PENGGUGAT meyakini apabila telah mengalihkan sebagian hak maka akan dilaksanakan secara sah dan terdaftar seperti yang telah dijual PEWARIS (Orang Tua PARA PENGGUGAT) kepada TUKIMAN (Almarhum) di alamat Karangrejo X No.28, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo kota Surabaya, tertulis : **"don tanah ini telah dijual menurut Akte Jual Beli Camat Wonokromo tgl. 4-6-1976, NO.16/HM/WK/VI/1976 luas 245,m2, 301.2314,2315/1976"** tersebut jelas didalam Surat Tanda Hak Milik Atas Tanah No.Ka./Agr.216/Hm./60,

Halaman 6 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



bahkan di alamat Karangrejo X No.26, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo kota Surabaya juga telah dijual kepada H.M.CHOLIL NAWAWI dan yang di Karangrejo X No.29, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo kota Surabaya dijual kepada yang PARA PENGGUGAT kenal bernama KUSEN (Almarhum) walaupun belum di catat dan di sah kan namun PARA PENGGUGAT tau dan mengakui peralihan tersebut, hal ini PARA PENGGUGAT sampaikan semata-mata untuk dijadikan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim

8. Bahwa PARA PENGGUGAT menyadari bahwa sewa menyewa adalah hak PEWARIS(Orang Tua PARA PENGGUGAT) semasa hidup namun setelah PEWARIS(Orang Tua PARA PENGGUGAT) meninggal dunia yaitu tanggal 11 Januari 1995, maka pada bulan maret 1995 PARA PENGGUGAT meminta PARA TERGUGAT untuk mengosongkan lahan tersebut secara sukarela namun selalu di tolak sampai puncak nya pada bulan Agustus 2018 terjadi pertengkaran antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sampai dimediasi di Ketua Rukun Tetangga(RT), Ketua Rukun Warga (RW) dan Kepala Kelurahan Karangrejo selalu gagal karena PARA TERGUGAT tetap menolak mengosongkan dan tidak ada penyelesaian sebagai mana hak yang melekat pada PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari PEWARIS (Orang Tua PARA PENGGUGAT)
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu,mengganti kerugian tersebut"
10. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUH Perdata maka sudah sepantasnya apabila PARATERGUGAT dihukum untuk menyerahkan

Halaman 7 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



objek tanah sengketa kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya

11. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh PARATERGUGAT tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa sejak tahun 1995 terhitung sejak diminta kembali oleh PARA PENGGUGAT setelah PEWARIS (Orang Tua PARA PENGGUGAT) meninggal dunia maka sudah sepatutnya kalau PARATERGUGAT dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PARA PENGGUGAT selama 24 Tahun

12. Bahwa PARA PENGGUGAT minta ganti kerugian sebagaimana dimaksud kepada PARA TERGUGAT yaitu dengan perincian sebagai berikut :

12.1. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa PARA TERGUGAT telah menikmati lahan tersebut dan disewakan maka PARA PENGGUGAT menghitung kerugian Rp. 3 0.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) per-tahun x 24 Tahun = Rp. 72 0.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)

12.2. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa oleh karena perbuatan PARA TERGUGAT yang mengakibatkan PARA PENGGUGAT menanggung beban Immaterial maka PARA PENGGUGAT meminta kerugian sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah)

12.3. BIAYA PENGOSONGAN obyek tanah sengketa Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)

13. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan PARA PENGGUGAT telah



melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum untuk meminta agar PARA TERGUGAT segera mengosongkan lahan sengketa tersebut namun kenyataannya sampai saat ini PARA TERGUGAT tidak juga menunjukkan itikad baik.

14. Bahwa untuk menjamin peiaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap harta kekayaan PARA TERGUGAT yaitu :

14.1. Seluruh bangunan di atas obyek sengketa a quo

14.2. Rumah tinggal TERGUGAT I di Perumahan Taman Puspa Anggaswangi Blok K No.II RT.04 RW.07, Kelurahan Anggaswangi, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo

14.3. Apabila jumlahnya kurang maka akan ditentukan kemudian

15. Bahwa apabila PARA TERGUGAT lalai baik disengaja maupun tidak disengaja tidak patuh pada putusan maka diwajibkan membayar uang paksa (*dwongsom*) untuk setiap hari keterlambatan

16. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka sesuai dengan pasal 180 HIR terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaarbijvoerraad*) meskipun adanya upaya hukum dari PARA TERGUGAT

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah PARA PENGGUGAT uraikan diatas, bersama ini PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :



PETITUM PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan milik PARA TERGUGAT yaitu seluruh bangunan di atas obyek sengketa a quo, Rumah tinggal TERGUGAT I di Perumahan Taman Puspa Anggaswangi Blok K No.II RT.04 RW.07, Kelurahan Anggaswangi, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo dan Apabila jumlahnya kurang maka akan ditentukan kemudian
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terbukti adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*)
4. Menyatakan bahwa Obyek sengketa a quo adalah sah milik PARA PENGGUGAT
5. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk mengosongkan Obyek sengketa luas 400 meter-segi dalam perkara a quo paling lama 15(lima belas) hari sejak diputuskan Yang Mulia Majelis Hakim
6. Memerintahkan juru sita Pengadilan Negeri Surabaya untuk melakukan pengosongan apabila PARA TERGUGAT tidak patuh pada putusan
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp.720.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Rupiah), kerugian immaterial sejumlah Rp.500.000.000,-{Lima Ratus Juta Rupiah) dan Biaya pengosongan Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) sampai dengan PARA TERGUGAT melaksanakan putusan ini.
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari

Halaman 10 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini□

9. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu [*Uit VoerbaarBijVoerroad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo

PETITUM SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Memperhatikan pula, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut, **Para Terbanding semula Para Tergugat** telah mengajukan **jawaban** sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 1, tidak benar, bahwa, Orang tua Tergugat I tidak pernah melakukan hubungan hukum sewa menyewa dengan Orang tua Para Penggugat yang terletak sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan yang terletak di Jl. Karangrejo Gg X No.36, Kel. Wonokromo, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya;
3. 3.1. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 3.6, tidak benar, Bahwa, objek tanah yang berdiri diatas bangunan dalam bentuk rumah yang sampai saat ini ditempati oleh Tergugat II, diperoleh dari pembelian dari Orang tua Tergugat I yang bernama Alm. Chowari dengan Almarhumah Sarah (Maisarah) seluas 102 M2 dari sebagian Tanah yang luas 400 M2 yang

Halaman 11 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



sudah dalam bentuk Sertifikat Hak Milik No 2340 atas nama DJaelani
(Tergugat II);

3.2 Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 3.2, Tidak benar, Bahwa, tanah yang berada di sebelah utara rumah dan bangunan milik Tergugat II adalah diperoleh dari pembelian Tergugat III dengan Ibu Maisaroh (Orang Tua Tergugat I), sehingga oleh Tergugat III disewakan kepada orang lain;

3.3 Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 3.7 , Bahwa Objek a quo adalah milik Orang Tua dari Tergugat I sampai saat ini dikuasai oleh Tergugat I

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 4, benar, bahwa objek a quo tersebut dikuasai oleh Para Tergugat yang didasarkan pada objek a quo tersebut benar-benar milik dari Alm. Bapak Ngadiman dengan Almarhumah Ibu Tarwiyah selaku kakek dari Tergugat I dan Orang tua dari Tergugat II dan Tergugat III;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 5, tidak benar, bahwa Tergugat I selaku Pewaris Pengganti, sementara Tergugat II dan Tergugat III sebagai anak atau Ahli waris dari Alm. Ngadiman dengan Alrhumah Ibu Tarwiyah yang mana objek a quo merupakan pembelian Alm Bapak Ngadiman dengan Almarhumah Ibu Tarwiyah;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 6, tidak benar, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai objek a quo yang didasarkan dari pembelian dari Alm. Bapak Ngadiman dengan Almarhumah Ibu Tarwiyah dengan luas 400 M2

(14,5 M2 X 27,5 M2) dengan batas batas :

Sebelah selatan : Tanah Pekarangan
Sebelah Utara : Jl. Karangrejo Gg. X
Sebelah Timur : Sungai



Sebelah Barat : Rumah milik Pak Cong

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 7, tidak benar, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menguasai Objek a quo tersebut didasarkan dari pembelian kakek Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III adalah anak alm Bapak Ngadiman dengan Almarhumah Ibu Tarwiyah ;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 8, bahwa kakek dari Tergugat I, anak Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Orang tua Para Penggugat terkait dengan sewa menyewa terhadap objek a quo ;
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 9, tidak benar, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat;
10. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 10, tidak benar, bahwa Para Tergugat tidak pernah menguasai Objek a quo secara melawan hukum;
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 11 sampai point 17, tidak lebih dan merupakan dalil pelengkap dari Gugatan perbuatan melawan hukum, karena dalil diatas tersebut tidak terbukti dan tidak jelas atau tidak beralasan dan harus ditolak, maka untuk menghemat tenaga, fikiran dan waktu dalil-dalil diatas kini point 11 sampai point 17 dari Penggugat harus dinyatakan ditolak secara keseluruhan tanpa ada yang dikecualikan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan segala kerendahan, mohon kepada yang Terhormat Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili berkenan memutus sebagai hukumnya :

Dalam Pokok Perkara

- **Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);**
- **Membebaskan biaya perkara pada Penggugat;**

Halaman 13 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, Maka kami memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan **Pengadilan Negeri Surabaya** tanggal **12 Februari 2020**, Nomor : **779/Pdt.G/2019/PN Sby.** yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan hingga saat ini sejumlah Rp. 1.890.500,- ;

Membaca secara berturut-turut :

1. Akta Permohonan Banding Nomor : 38/Akta.Pdt.Banding/2020/PN Sby. Jo No.779/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat oleh Plh.Panitera Panitera Muda Khusus Niaga Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa pada hari Rabu, tanggal 26 Pebruari 2020, Kuasa Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Februari 2020 Nomor 779/Pdt.G/2019/PN Sby. ;
2. Relas Pemberitahuan adanya Banding Nomor 779/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 April 2020 permohonan banding dari Penggugat tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding I/Tergugat I ;
3. Relas Pemberitahuan adanya Banding Nomor 779/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa pada tanggal 31 Maret 2020 permohonan banding dari Penggugat tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III ;

Halaman **14** dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



4. Tanda Terima Memori Banding Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Maret 2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya telah diterima Memori Banding tanggal 10 Maret 2020 dari Kuasa Para Penggugat selaku Para Pemanding;
5. Relas Pemberitahuan / Penyerahan Memori Banding Nomor 779/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo yang menyatakan bahwa adanya Memori Banding dari Kuasa Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dan diserahkan salinannya dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 8 April 2020 ;
6. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 779/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa adanya Memori Banding dari Kuasa Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut telah di beritahukan dan diserahkan salinannya dengan cara yang sah dan seksama kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 12 Maret 20202 ;
7. Tanda Terima Kontra Memori Banding Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 April 2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya telah diterima Kontra Memori Banding tanggal 6 April 2020 dari Kuasa Para Terbanding untuk diberitahukan tentang Kontra Memori Banding tersebut kepada pihak lawannya ;
8. Relas-Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara / Inzage Nomor : 779/Pdt.G/2019/PN Sby. yang masing-masing dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Maret

Halaman 15 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



2020 kepada Kuasa Para Pembanding, Terbanding II dan Terbanding III dan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 8 April 2020 kepada Terbanding I telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

Membaca dan meneliti lebih lanjut **Memori Banding** yang diajukan oleh **Para Pembanding semula Para Penggugat** yang mengemukakan keberatan-keberatan mereka atas putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa Para Pembanding telah mendaftarkan permohonan pemeriksaan di Tingkat Banding, pada tanggal 26 Februari 2020 Akta Banding :No.38/Akta.Pdt. Banding/2020/PN.Sby Jo No.779/Pdt.G/2019/PN.Sbypada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya. Karena permohonan ini diajukan dalam tenggang waktu terhitung sejak PutusanPengadilan Negeri Surabaya Nomor : 779/Pdt.G/2019/PN.Sby yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hariSelasa, tanggal 12 Februari 2020, Vide :pasal 199 ayat (1) Rbg yang menyatakan : *“Dalam hal dimungkinkan pemeriksaan dalam tingkat banding, maka pemohon banding yang ingin menggunakan kesempatan itu, mengajukan permohonan untuk itu yang bila dipandang perlu, disertai dengan suatu risalah banding dan surat-surat lain yang berguna untuk itu atau permohonan itu dapa tdiajukan oleh seorang kuasa seperti dimaksud dalam Pasal 147 ayat (3) Rbg dengan suatu surat kuasa khusus kepada panitera dalam waktu 14 hari terhitung mulai hari diucapkannya keputusan pengadilan negeri, sedangkan tenggang waktu itu adalah empat belas hari setelah putusan diberitahukan menurut Pasal 190 kepada yang bersangkutan, jika ia tidak hadir pada waktu putusan diucapkan.”*

Halaman 16 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Demikian pula penyerahan Memori Banding ini melalui Pengadilan Negeri Surabaya masih dalam tenggang waktu yang disyaratkan, mengingat berkas perkara ini sebelumnya belum diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur maka beralasan hukum untuk memeriksa dan mengadili perkara dalam Tingkat Banding ini.

Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan, Replik, pembuktian (surat, saksi dan peninjauan setempat) dan Kesimpulan Para Penggugat/ Para Pemanding.

Bahwa dalam memori banding ini mohon Penggugat / Para Penggugat disebut sebagai Pemanding / Para Pemanding dan selanjutnya Tergugat / Para Tergugat disebut sebagai Terbanding/Para Terbanding.

Adapun memori banding ini sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pemanding merasa keberatan terhadap pertimbangan hukum serta amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 779/Pdt.G/2019/PN.Sby, disebabkan amar Putusan *judex factie* sama sekali tidak tepat dan tidak berdasar pada fakta yang sebenarnya, bahkan selain dari pada itu bertentangan dengan hukum acara yang berlaku sehingga menghasilkan amar putusan yang sudah barang tentu tidak dapat dibenarkan dari segi hukum dan rasa keadilan
2. Bahwa **Majelis Hakim telah lalai / tidak menerapkan asas “Hakim Bersifat Pasif” dalam Hukum Acara Perdata**, pada hari persidangan yang telah ditentukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya Para Terbanding hadir didampingi dan atau diwakili kuasa hukumnya menolak mediasi, menjawab gugatan DALAM POKOK PERKARA, replik, duplik, pembuktian surat dan saksi, Peninjauan setempat (PS) kesimpulan sampai putusan akhir yang menyatakan gugatan Tidak Dapat Diterima/ Niet Onvankelijk Verklaard (NO), tanpa adanya eksepsi dari Para Terbanding yang dinyatakan diterima

Halaman 17 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



oleh Majelis Hakim, dan dasar majelis hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima bukan atas dasar kompetensi pengadilan yang memeriksa perkara a quo melainkan menyatakan gugatan kabur/ Obscuur Liber maka putusan tersebut jelas menyimpang dan tidak dapat dibenarkan dalam hukum acara perdata, mengingat dalam pertimbangan hakim putusan tersebut, Majelis Hakim secara ex officio mencari-cari kelemahan dalam gugatan Para Pembanding (padahal asas dalam hukum acara perdata adalah hakim bersifat pasif).

Bahwa salah satu asas dalam Hukum Acara Perdata adalah asas hakim pasif. Asas ini mengatur bahwa hakim dilarang untuk memperluas ruang lingkup pokok perkara dan MEMBERIKAN PUTUSAN APA YANG TIDAK DIMINTA oleh pihak-pihak yang bersengketa, Hakim tidak diperbolehkan atau dilarang memberikan putusan yang tidak di tuntut oleh oleh para pihak yang berperkara karena akan berakibat putusannya cacat hukum dan dapat batal demi hukum (pasal 178 HIR jo. Pasal 189 RBg), sehingga putusan Majelis Hakim Judex Factie layak dan beralasan hukum untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya.

3. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam mengambil pertimbangan hukum dalam memeriksa perkara a quo

Menimbang, bahwa karena berdasarkan posita gugatan Para Penggugat angka 1 tentang makna Pewaris, maka pewaris dimaknai sebagai orang tunggal laki (ayah Para Pembanding atau perempuan (ibu para Pembanding) selaku waris / anak keturunan Oesoep Namun dalam gugatan a quo hanya disebutkan pewaris. Seharusnya dalam gugatan a quo disebutkan secara tegas siapa yang dimaksud dengan pewaris dalam gugatan ini ayah atau ibu para Pembanding dan disebutkan namanya.

Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim judex factie, karena ada inkonsistensi dari Majelis Hakim judex factie

Halaman **18** dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



yaitu di satu sisi yaitu dalam frasa*maka pewaris dimaknai sebagai orang tunggal laki (ayah Para Pembanding atau perempuan (ibu para Pembanding) selaku waris / anak keturunan Oesoep.* Dalam satu sisi yang lain masih menyatakan *siapa yang dimaksud dengan pewaris dalam gugatan ini ayah atau ibu para Pembanding dan disebutkan namanya.*

Secara logika hukum Majelis Hakim judex factie telah memahami substansi pengertian siapa yang dimaksud pewaris dalam perkara a quo akan tetapi formal masih menanyakan pengertian siapa yang dimaksud pewaris dalam perkara a quo tersebut.

Bahwa Bukti P-1 : Fotokopi dari bukti dokumen asli yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup tentang Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 0958/Pdt.P/2018/PA.Sby pada hari Kamis, tanggal 19 Juli 2018 adalah bukti surat yang membuktikan dengan menetapkan :

1. Mengabulkan permohonan para pemohon .
2. Menetapkan ahli waris dari almarhumah Aminah binti Sapon yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 September 1980, yaitu :
 - 2.1. Oesoep bin Marchaban sebagai suami/ dudanya.
 - 2.2. Supiah bin Oesoep sebagai anak kandung.
 - 2.3. Fatona bin Oesoep sebagai anak kandung.
 - 2.4. Moch. Sudirman bin Oesoep sebagai anak kandung.
 - 2.5. Mustofa bin Oesoep sebagai anak kandung.
 - 2.6. Fatechah binti Oesoep sebagai anak kandung.
 - 2.7. Moch.Tohir bin Oesoep sebagai anak kandung;
3. Menetapkan Ahli waris dari almarhum Oesoep bin Marchaban yang telah meninggal dunia pada tanggal 11 Januari 1995, yaitu :
 - 3.1. Supiah bin Oesoep sebagai anak kandung.
 - 3.2. Fatona bin Oesoep sebagai anak kandung.



3.3. Moch. Sudirman bin Oesoep sebagai anak kandung.

3.4. Mustofa bin Oesoep sebagai anak kandung.

3.5. Fatechah binti Oesoep sebagai anak kandung.

3.6. Moch. Tohir bin Oesoep sebagai anak kandung;

4. Menetapkan ahli waris dari almarhumah Supiah bin Oesoep yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 April 1996, yaitu :

4.1. Nurana binti Toat (sebagai anak kandung perempuan/ ahli waris pengganti dari almarhumah Supiah bin Oesoep);

5. Membebaskan kepada Para Pemohon untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 191.000.- (Seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Tentang “1. Apakah Para Pemanding sebagai pemilik Obyek Sengketa?”

Bahwa dari bukti P-1 tersebut seharusnya Majelis Hakim judex factie dapat mengambil pertimbangan hukum yang jelas dan terang tentang yang dimaksud pewaris adalah Oesoep sebagai pemegang hak berdasarkan Surat Tanda Hak Milik No.Ka/Agr.216/Hm/60 dan Para Pemanding telah membuktikan adalah anak dan cucu kandung sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah berdasarkan Penetapan Pengadilan Nomor : 0958/Pdt.P/2018/PA.Sby, sehingga kerancuan pemahaman tentang siapa pewaris dalam perkara a quo disebabkan karena Majelis Hakim judex factie telah keliru dalam mengambil pertimbangan hukum dengan tidak mempertimbangkan Penetapan Pengadilan Nomor : 0958/Pdt.P/2018/PA.Sby dalam memeriksa perkara a quo.

4. **Bahwa Majelis Hakim tidak cermat dalam memeriksa perkara a quo** Menimbang, bahwa dari posita angka 3 Majelis tidak dapat memperoleh gambaran secara mudah dan jelas letak masing – masing bangunan rumah dan siapa yang menguasai/menghuni/menyewa, seharusnya dari 7 (tujuh) bangunan tersebut diuraikan secara urut masing-masing bangunan



dan batas-batasnya, siapa nama penghuninya, atas dasar apa penghuni bangunan tersebut dan sebagainya. Demikian pula apabila Obyek Sengketa tersebut disewa sejak kapan, sampai kapan, berapa harga sewanya dan sebagainya.

Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim *judex factie*, karena judul/perihal Gugatan Para Pembanding adalah Gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum dan bukan Gugatan tentang Wanprestasi/Cidera Janji oleh karenanya yang paling utama dalam proses pemeriksaan perkara *a quo* adalah pembuktian tentang benar atau tidaknya adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding lebih penting dari pembuktian detail transaksi tentang sewa menyewa secara lisan pada tahun 1965 yang malah membelokkan arah dalam pemeriksaan perkara *a quo*, dengan telah dibuktikannya penguasaan obyek sengketa oleh Para Terbanding dengan melawan hukum maka seharusnya terpenuhilah unsur Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi pokok perkara gugatan *a quo*,

Bahwa dalam posita Gugatan point 3 (tiga) sudah dinyatakan tentang penguasaan obyek sengketa oleh Para Terbanding dan posisi obyek sengketa sebagai berikut ;

3. Bahwa Kuwari dan Sara saat menyewa semasa hidupnya diduga telah melakukan tipu muslihat dengan menambah bangunan sampai menjadi 7 (Tujuh) dan masing-masing masih dikuasai oleh :

- 3.1. Bangunan ke Satu dikuasai oleh **Terbanding I**, saat ini masih disewakan, terletak di obyek *a quo* menghadap ke timur
- 3.2. Bangunan ke Dua dikuasai oleh **Terbanding I**, saat ini masih disewakan, terletak di obyek *a quo* menghadap ke timur
- 3.3. Bangunan ke Tiga dikuasai oleh **Terbanding I**, saat ini kosong, terletak di obyek *a quo* menghadap ke utara

Halaman 21 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



3.4. Bangunan ke Empat dikuasai oleh **Terbanding I**, saat ini kosong, terletak di obyek a quo menghadap ke utara(pojoyok)

3.5. Bangunan ke Lima dikuasai oleh **Terbanding I**, saat ini kosong, terletak di obyek a quo menghadap ke utara

3.6. Bangunan ke Enam dikuasai oleh **Terbanding II**, saat ini dihuni sendiri, terletak di obyek a quo menghadap ke timur

3.7. Bangunan ke Tujuh dikuasai oleh **Terbanding III**, saat ini disewakan, terletak di obyek a quo menghadap ke timur.

Bahwa selain telah dijelaskannya posisi obyek sengketa dan penguasaan obyek sengketa secara melawan hukum dalam Gugatan Para Pembanding, Majelis Hakim judex facti juga telah melakukan Peninjauan Setempat (PS) atas obyek sengketa ke lokasi tempat obyek sengketa bersama-sama dengan Para Pihak dalam perkara aquo. Berdasarkan hal yang demikian seharusnya Majelis Hakim judex factie telah dapat memperoleh gambaran yang jelas melalui fakta tentang perihal fisik obyek sengketa serta fakta tentang penguasaan obyek sengketa secara melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding, bahkan dengan tegas ditunjukkan oleh Terbanding II saat Peninjauan Setempat (PS) satu persatu dari 7 (tujuh) rumah berdiri diatas obyek sengketa dan batas-batasnya dimulai dari bukti P-10 diakui dihuni oleh Tergugat II, bukti P-11 diakui dikuasai oleh Tergugat III dan Bukti P-5 s/d P-9 dikuasai Tergugat I.

5. Bahwa dalam posita Gugatan point 6 (enam) sudah dinyatakan batas-batas tanah hak Pewaris / Para Pembanding sebagai berikut :Bahwa **PEWARIS** (Orang Tua **Para Pembanding**) menerima Hak Milik atas TANAH Pekarangan yang batas-batasnya tercantum dibalik Surat Tanda Hak Milik No.Ka./Agr.216/Hm./60, luas 2.025 Meter-segi, nama **OESOEP P.SOEPIAH** Berdasarkan : pasal 5 dari Undang-Undang No.1 tahun 1958 (Lembaran Negara No.2), Jis. Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 30

Halaman 22 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



Januari 1959 No.SK.19/Ka., Surat Keputusan RESIDEN SURABAYA tanggal 15 Oktober 1958 No.22/lp./58 dan Surat Keputusan kepala Agraria Daerah Kabupaten Surabaya tanggal 1 Djanuari 1960 No.1/Hm. dan jang berlaku surut mulai tanggal 1 Januari 1959

Bertempat di desa : KARANGREDJO.

Ketjamatan : WONOTJOLO : Kawedanan DJABAKOTA.

Daerah Tk.II : SURABAJA : Karesidenan SURABAJA.

Daerah Tk.I DJAWA TIMUR.

dikeluarkan di Surabaya tanggal 01 DJanuari 1960 oleh KEPALA AGRARIA DAERAH KABUPATEN SURABAJA

dengan batas-batas yang jelas dan tegas yaitu sebagai berikut :

Utara : Jalan Kampung Gang X

Timur : Kali Mir

Selatan : Pekarangan desa Kerowelang

Barat : Pekarangan P. Moeniti

Bahwa pada replik point 6 batas obyek sengketa / obyek a quo telah memperjelas luas 400 meter-segi adalah bagian dari luas 2.205 meter-segi yang tercantum dibalik Surat Tanda Hak MilikNo.Ka./Agr.216/Hm./60, nama OESOEP P.SOEPIAH di Karangrejo X NO.36 Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya yaitu :

Utara : Jalan Kampung Gang X/ Karangrejo X.

Timur : Kalimir/ Sungai.

Selatan : Pekarangan desa Kerowelang/ Ketintang.

Barat : Rumah Moch. Sudirman bin OESOEP sebagai Penggugat III;

dan dalam pertimbangan halaman 20 bariske 29 dinyatakan bahwa secara implicit dapatlah Majelis menyimpulkan bahwa Obyek Sengketa merupakan bagian dari luas 2.025 m² a/n. Oesoep P.Soepiah tersebut yang berupa tanah warisan, sehingga dalam pertimbangan Majelis hakim

Halaman 23 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



yang menyatakan tidak memperoleh gambaran yang jelas perihal tentang obyek sengketa dan penguasaan obyek sengketa membuktikan bahwa Majelis Hakim judex factie tidak cermat dan keliru dalam memeriksa perkara a quo.

Tentang “2. Apakah Obyek Sengketa telah disewakan kepada para tergugat? “Bahwa sewa-menyewa secara lisan yang dilakukan oleh

orang tua Para Pembanding dan orang tua Para Terbanding bukan dengan Para Terbanding.

Bahwa pada tahun 1965 sangatlah wajar apabila masyarakat melakukan perikatan atau transaksi secara lisan dan saling mempercayai karena hal ini sudah menjadi nilai budaya yang hidup dalam masyarakat berdasarkan nilai kepatutan dan kebiasaan masyarakat pada tahun 1965 tersebut dan antara Pewaris dan Kuwari yang keduanya sudah meninggal dunia maka seharusnya dimaknai bahwa Perbuatan Para Terbanding saat ini tidak ada hubungan sewa menyewa melainkan menempati begitu saja tanpa hak dan melawan hukum, akan tetapi Majelis judex factie masih mempertanyakan tentang detail transaksi seperti layaknya zaman sekarang, sehingga sangatlah jelas bahwa Majelis Hakim judex factie tidak cermat dalam mempertimbangkan nilai-nilai kepatutan dan kewajaran yang tumbuh dalam masyarakat.

6. Tentang dalil, alat bukti dan perbuatan Para Terbanding

Bahwa dalil satu dengan yang lainnyadan alat bukti Para Terbanding **Tidak ada yang sesuai dan saling bertentangan seluruhnya** dan setelah 5 (lima) hari setelah putusan 779/Pdt.G/2019 dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 12 Pebruari 2020 maka Para Terbanding telah melakukan perbuatan yang tidak patut dan tidak dibenarkan oleh hukum dengan memasang papan nama pada obyek sengketa berbunyi :”TANAH DAN BANGUNAN INI LUAS 400 M2 ADALAH

Halaman 24 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



MILIK AHLI WARIS ALMH.IBU SARAH DAN ALM. BPK CHOWARI BERDASARKAN PENETAPAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA PADA TANGGAL 12 FEBRUARI 2020 DENGAN NOMOR PERKARA 779/PDT/2019/PN/SBY DAN GUGATAN INI DIMENANGKAN OLEH TERGUGAT ANTARA LAIN ; 1.BADRIYAH 2. DJAELANI 3. SAHAL DAN BEBERAPA NAMA KUASA HUKUM TERGUGAT ANTARA LAIN : KANTOR PENGACARA & PENASEHAT HUKUM HARDANI & ASOSIATED 1.R.HARIYANTO,S.H, 2.H.R TRISNO HARDANI,S.H, 3.RICKY,S.H, 4.FAJAR,S.H, .M.H dan melakukan pemagaran.

7. **Bahwa Putusan Majelis Hakim nyata-nyata tidak mencerminkan putusan yang mengandung kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.**

Bahwa Putusan yang diberikan oleh Judex factie merupakan Putusan Negatif, artinya Putusan akhir yang berisi *dictum* "Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima/ *Niet Ontvankelijke Verklaard(NO)*". Dalam hal putusan yang demikian hubungan hukum diantara para pihak maupun hubungan hukum dengan objek sengketa belum mendapatkan kepastian hukum artinya perkara tersebut masih mentah kembali dan hal tersebut justru memperpanjang persoalan.Bahwa Judex Factie tidak menerapkan asas – asas peradilan yaitu :

Asas sederhana, artinya caranya yang jelas, mudah dipahami dan tidak berbelit- belit, dengan penerapan hukum yang pasti, apa yang sudah sederhana jangan sengaja dipersulit bahkan cenderung berbelit- belit.

Asas cepat, artinya waktu penyelesaian singkat segera tidak terlalu lama,namun tidak mengurangi ketepatan pemeriksaan dan tidak mengurangi nilai- nilai keadilan.

Asas biaya ringan, artinya biaya yang dikeluarkan hanya untuk keperluan proses penyelesaian perkara.

Halaman 25 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



Asas tersebut terdapat dalam Peraturan perundang-undangan sebagai berikut UU.No.14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman yang telah diubah dengan UU.No.4 Tahun 2004 dan diubah terakhir dengan UU.No.48 Tahun 2009 dalam :Pasal 4 ayat (2) “ Peradilan dilakukan dengan sederhana, murah dan cepat “.Pasal 5 ayat (2) “ Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan”. Sehingga pertimbangan Judex factie menurut Para Pembanding merupakan pertimbangan yang salah dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan perundang-undangan.

APALAGI MELIHAT USIA PARA PIHAK YANG SEMUANYA SUDAH LANJUT/ TUA TENTU DARI SISI KEMANUSIAAN SEHARUSNYA JUGA MENJADI PERTIMBANGAN SUPAYA PERKARA INI TIDAK BERLARUT-LARUT DAN TENTU YANG DIHARAPKAN ADALAH PUTUSAN YANG TEGAS UNTUK MENENTUKAN SIAPA YANG BERHAK ATAS OBYEK SENKETA TERSEBUT.

Berdasarkan pertimbangan dan alasan sertafakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding/ Dahulu Para Penggugat.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 779/Pdt.G/2019/PN.Sby, tanggal 12 Februari 2020.
- Menerima seluruh gugatan Para Pembanding / Dahulu Para Penggugat, selanjutnya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

Halaman 26 dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



1. Menerima dan Mengabulkan gugatan **PARA PEMBANDING / Dahulu PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan milik **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT** yaitu seluruh bangunan di atas obyek sengketa a quo, Rumah tinggal **TERBANDING I / Dahulu TERGUGAT I** di Perumahan Taman Puspa Anggaswangi Blok K No.11 RT.04 RW.07, Kelurahan Anggaswangi, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo dan Apabila jumlahnya kurang maka akan ditentukan kemudian;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT** terbukti adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan bahwa Obyek sengketa a quo adalah sah milik **PARA PEMBANDING / Dahulu PARA PENGGUGAT**;
5. Memerintahkan kepada **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT** untuk mengosongkan Obyek sengketa luas 400 meter-segi dalam perkara a quo paling lama 15(lima belas) hari sejak diputuskan Yang Mulia Majelis Hakim;
6. Memerintahkan juru sita Pengadilan Negeri Surabaya untuk melakukan pengosongan apabila **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT** tidak patuh pada putusan;
7. Menghukum **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT** untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp.720.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Rupiah), kerugian immaterial sejumlah Rp.500.000.000,-(Lima Ratus Juta Rupiah) dan Biaya pengosongan Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van*



Gewisjde) sampai dengan **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT** melaksanakan putusan ini;

8. Menghukum **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit VoerbaarBijVoerraad) meskipun ada upaya hukum dari **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT**;
10. Menghukum **PARA TERBANDING / Dahulu PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex aequo et bono) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, nilai-nilai keadilan, kelayakan, dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Memperhatikan dan membaca juga bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemandang semula Para Penggugat tersebut, **Para Terbanding semula Para Tergugat** mengajukan **Kontra Memori Banding** sebagai berikut :

Bahwa, JUDEX FACTIE Para Terbanding sudah benar dan betul terhadap amar pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara No. 779 / Pdt. G / 2019 / Pn. Sby ;

Bahwa sebelum perkara ini diajukan / didaftarkan Gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya dengan No. 779 / Pdt. G / 2019/ Pn. Sby. Para Pemandang sudah sering bertemu dengan Para Terbanding terkait objek sengketa kepemilikan tanah yang di atasnya tanah berdiri bangunan dengan luas 400

Halaman **28** dari 35 halaman Putusan Nomor 336/PDT/2020/PT SBY.



M2 yang terletak di Jl. Karang Rejo Gg X / No. 36 Surabaya yang mana di kliek adalah milik ahli waris dari orang tua Para Pemanding, sementara Para Terbanding mengaku tanah yang berdiri di atas bangunan dengan luas 400 M2 yang terletak di Jl. Karang Rejo Gg X / No. 36 Surabaya adalah milik ahli waris Bapak Ngadiman dengan Ibu Tarwiyah orang tua Terbanding II dan Terbanding III dan Kakek dan Nenek dari Terbanding I dengan bukti T -1 kwitansi yang dijadikan bukti di persidangan sudah jelas dan nyata dengan bunyi sbb :

Sudah terima dari Pak Sarah (a). Ngadiman Jl. Bagong juwingan 58 Sbaia Doewa Poeloe Lima Roepia

Sebagai Wang karoegian atas tanah perkarangan di desa Karang-rejo G. X Hak menempati untuk selamanya . Lb.14.1/2 M .pd 21 ½ M (bukti 1 Para Terbanding) ;

Bahwa tanah dan bangunan yang diatasnya berdiri bangunan dengan luas 400 M2 yang terletak di Jl. Karang Rejo Gang X / No. 36 Kota Surabaya sudah sering kali di selesaikan secara kekeluargaan yang melibatkan para perangkat Rt, Rw, Kelurahan, Kecamatan, Babinsa Polsek Wonokromo akan tetapi hasilnya selalu nihil (tidak pernah ada hasilnya) bahkan selalu timbul konflik antara Para Pemanding dengan Para Terbanding,

Bahwa Para Terbanding sebagai pihak yang digugat sudah sering mengalami intimidasi / diteror oleh Para Pemanding dimana, Para Terbanding mendatangi kerumah Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III yang letak tidak jauh dengan Para Pemanding, Dimana Para Pemanding menyatakan bukti dari Para Terbanding adalah palsu, rekayasa oleh Para Terbanding dipersilahkan, Para Terbanding untuk melaporkan kepada pihak yang berwajib, kalau bukti dari Terbanding itu palsu atau rekayasa akan tetapi sampai perkara didaftarkan dengan No. 779 / Pdt. G / 2019 / PN. Sby dan diputus pada tanggal 12 Februari 2020 pihak Para Pemanding tidak pernah



melaporkan kepada pihak yang berwenang, kalau memang bukti dari Para Terbanding itu palsu / rekayasa.

2. Bahwa Para Kuasa Hukum Pembanding tidak paham betul / tidak bisa membedakan Putusan yang tidak dapat diterima / kabur / Obscur Libel akan bunyi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 779 / Pdt. G / 2019 / Pn. Surabaya;

3. Bahwa apabila seseorang ingin mengajukan Gugatan perkara ke Pengadilan Negeri syarat syarat diutamakan adalah syarat syarat formil / syarat materil yang diutamakan dari pihak PARA PENGGUGAT adalah alat bukti yang sah yang bisa dipertanggungjawabkan didepan persidangan sehingga tidak mencari kambing hitam / mendiskreditkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili yang menyatakan bahwa Majelis Hakim mencari cari kelemahan dari Para Pembanding, Sementara materi Gugatan yang didaftarkan Para Pembanding dengan Nomor Perkara. 779 / Pdt. G / 2019 / Pn. Sby adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa.

Bahwa Para Pembanding tidak bisa membuktikan kalau adanya sewa menyewa antara orang tua Para Pembanding dengan orang tua Para Terbanding sehingga Putusan perkara No. 779 / Pdt. G / 2019 / PN. Sby yang telah diputus pada hari Rabu tanggal 12 Februari itu sudah tepat dan benar;

4. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak pernah keluar / menyimpang dari materi Gugatan Para Pembanding dimana materi Gugatannya aalah Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa.

Bahwa selama perkara Gugatan No. 779 / Pdt. G / 2019 / PN. Sby yang diajukan oleh Para Pembanding berlangsung yang berlangsung dari awal sampai putusan dibacakan oleh Ketua Majelis Hakim dan para Anggotanya tidak pernah keluar dari kerangka Materi Gugatan yang diajukan Para Pembanding, Bahan Surat keterangan berupa Penetapan Ahli waris itu No : 0958/ Pdt.P / 2018 / PA. Sby atas nama orang tua para pembanding yang



dijadikan dasar / patokan oleh Para Pembanding tidak ada hubungan hukum / Korelasinya .Karena Para Pembanding tidak bisa membuktikan dalil - dalil atau posita didalam persidangan sehingga sudah benar dan tepat kalau Perkara No. 779 / Pdt. G / 2019 / PN. Sby diputus dengan putusan TIDAK DAPAT DITERIMA.

5. Bahwa untuk memperjelas Materi Gugatan dari Para Pembanding Ketua Majelis Hakim yang memeriksa, Hakim anggota 1 , Hakim anggota 2 dan Panitera Penganti dan disaksikan Para Pembanding dan Para Terbanding melakukan sidang ditempat (PS) yang dilaksanakan yang berada di jalan Karangrejo Gg X / no.36 Surabaya;

Bahwa letak batas batas yang diajukan Gugatan perkara No. 779 / Pdt. G / 2019 / Pn. Sby ke Pengadilan Negeri Surabaya oleh Para Pembanding sudah salah mengenai batas sebelah barat.

Bahwa Ketua Majelis hakim menanyakan langsung ke pemilik rumah sebelah barat ojek pokok perkara yang terletak di Jl. Karangrejo Gang X / No. 36 Surabaya adalah dulu milik Pak Cong sekarang Dirman, sememntara letak batas sebelah barat dari Para Pembanding adalah Pak Moniti

6. Bahwa objek pokok perkara yang terletak di Jl. Karangrejo Gg x / no. 36 Kota Surabaya itu berawal dari Bapak Ngadiman menikah dengan Ibu Tarwiyah . Bahwa dari pernikahan tersebut telah lahir anak perempuan yang bernama MAISARAH yang biasa dipanggil SARA,lalu menikah dengan CHOWARI , lalu dari pernikahan tersebut telah lahir 5 orang anak yaitu Sooeb, Abdul Gani, Umar, Usman dan Badriyah sebagai Terbanding I, sementara Terbanding II dan Terbanding III adalah adik dari Maisarah;

Bahwa tanah yang diatasnya berdiri bangunan dengan luas 400 M2 yang terletak di Jl. Karangrejo Gg X / 36 Kota Surabaya adalah milik dai Bapak Ngadiman dari Peningalan Belanda Eigendom dengan tahun pembuatan 2605 yang diartikan adalah tahun1945 ;



Bahwa keberatan selebihnya dari Para Pembanding yang disampaikan didalam Memori Banding tidak lebih hanya sebagai pelengkap saja tidak terbukti dan tidak jelas arahnya harus ditolak keseluruhan tanpa terkecuali.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Mohon kepada Yth Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili berkenan memutus sbb :

1. "Menerima Kotra Memori Banding dari Para Terbanding";
2. "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 779 / Pdt. G / 2019/ PN. Sby yang telah diputus pada hari rabu tanggal 12 Februari 2020";
3. "Membebaskan semua biaya perkara yang timbul kepada Para Pembanding";

ATAU

Apabila Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili pada Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain , Mohon putusan yang seadil adilnya (Ex AEQUOET BONO) ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal **26 Pebruari 2020** terhadap putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tanggal **12 Pebruari 2020** No. **779/Pdt.G/2019/PN Sby.** adalah telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;**

Menimbang, bahwa setelah membaca, memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Februari 2020, Nomor: 779/Pdt.G/2019/PN Sby., Memori



Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat, Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan seperti yang diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Februari 2020, Nomor: 779/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Memori Bandingnya, maupun apa yang dikemukakan Para Terbanding semula Para Tergugat dalam Kontra Memori Bandingnya menurut Pengadilan Tinggi tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena pada pokoknya Para Pembanding semula Para Penggugat telah tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya tentang kepemilikan atas tanah obyek sengketa, sedangkan sebaliknya Para Terbanding semula Para Tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahan dalam jawaban mereka serta hal tersebut sebelumnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat serta benar semua keadaan serta alasan-alasan dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui serta membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut dijadikan dasar sendiri oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Februari 2020, Nomor: 779/Pdt.G/2019/PN Sby. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah **dikuatkan** ;



Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya dalam peradilan tingkat banding tersebut dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat ;

Mengingat akan ketentuan Pasal-Pasal dalam Bab III, Bagian 1 dari Undang-Undang R. I. Nomor 20 Tahun 1947 dan Pasal-Pasal lain dari Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

— Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut ;

— **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Februari 2020, Nomor: 779/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dimohonkan banding tersebut ;

— Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, pada hari Senin, tanggal 29 Juni 2020 oleh kami **SIGIT PRIYONO, S.H., M.H.** selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **SINGIT ELIER, S.H., M.H.** dan **HARI SASANGKA**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada **hari Senin, tanggal 8 Juli 2020** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh **NUR KHALIM, S.H., M.M.** sebagai Panitera Pengganti, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa-kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

1. SINGIT ELIER, S.H., M.H.

2. HARI SASANGKA

HAKIM KETUA MAJELIS

SIGIT PRIYONO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

NUR KHALIM, S.H., M.M.

Perincian biaya banding :

- | | | | |
|--------------------|-------|-----|-------------------|
| 1. Meterai putusan | | Rp. | 6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | | " | 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan. | | " | <u>134.000,00</u> |

Jumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

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)