



PUTUSAN

NOMOR 153/PDT/2022/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:

PT. TANDES INDAH, berkedudukan di Kantor Pemasaran PT. Tandes Indah, Jl. Perumahan Citra Sentosa Residence, Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, diwakili oleh Oei Supangat yang beralamat di Jalan Mayjen H.R Muhammad 147, Surabaya dan memberikan kuasanya kepada Yahya Wijaya, S.H., Hendrikus Gijariawan, S.H., M.Hum., Para Adokat / Konsultan & Penasehat Hukum "YAHYA WIJAYA, S.H.," di Jalan Klampis Jaya 47 B Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat;**

MELAWAN

1. **SUBENDI**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 10 Maret 1963, Umur : 58 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : DK. Kramat, RT.003, RW.004, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Pekerjaan : Mekanik, Selanjutnya disebut **Terbanding I semula Penggugat I;**
2. **SUMARIYONO**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 04 September 1969, Umur : 51 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki,.....Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jl. Jambu No. 2, RT.008, RW.009, Desa Wage, Kecamatan Taman,

Halaman 1 Putusan Nomor 153/PDT/2022/PT SBY



Kabupaten Sidoarjo, Pekerjaan : Karyawan Swasta,
Selanjutnya disebut **Terbanding II semula Penggugat II**;

3. **DWI SULIS SUWANTO**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 30 Juni 1975,
Umur : 46 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama :
Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : DK. Kramat,
RT.003, RW.004, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan
Wiyung, Kota Surabaya, Pekerjaan : Karyawan Swasta,
Selanjutnya disebut **Terbanding III semula Penggugat III**;

4. **ADJI**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 30 Juni 1968, Umur : 53 Tahun,
Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga Negara :
Indonesia, Alamat : Jl. Wiyung 3, RT.004, RW.006,
Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya,
Pekerjaan : Karyawan Swasta, Selanjutnya
disebut **Terbanding IV semula Penggugat IV**;

5. **SUPRIJO**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 30 Juni 1971, Umur : 50
Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga
Negara : Indonesia, Alamat : DK. Kramat, RT.003,
RW.004, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung,
Kota Surabaya, Pekerjaan : Karyawan Swasta,
Selanjutnya disebut **Terbanding V semula Penggugat V**;

6. **REMBATI**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 30 Juni 1976, Umur : 45
Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam,
Warga Negara : Indonesia, Alamat : DK. Kramat, RT.003,
RW.004, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung,
Kota Surabaya, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga,



Selanjutnya disebut **Terbanding VI semula Penggugat VI**;

7. **ACHİYAT**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 30 Juni 1942, Umur : 79 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat :DK. Kramat, RT.003, RW.004, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Selanjutnya disebut **Terbanding VII semula Penggugat VII**;
8. **KHOIRUL**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 19 Mei 1964, Umur : 57 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : DK. Kramat, RT.003, RW.004, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Selanjutnya disebut **Terbanding VIII semula Penggugat VIII**;
9. **ALCHULURIAH**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 22 November 1969, Umur : 51 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : DK. Kramat, RT.003, RW.004, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Selanjutnya disebut **Terbanding IX semula Penggugat IX**;
10. **CHOTIB**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 11 Mei 1973, Umur : 48 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : DK. Kramat, RT.003, RW.004,



Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Selanjutnya disebut **Terbanding X semula Penggugat X;**

11. **ANDY AZIZ**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 06 Februari 1974, Umur :
.....47

Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Ds. Pesinan, RT.015, RW.008, Kelurahan Pesinan, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Selanjutnya disebut **Terbanding XI semula Penggugat XI;**

12. **SEKAR WIDJAJATI**, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 03 Juli 1968, Umur : 53 tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : DK. Karang VI/37, RT.004, RW.004, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Selanjutnya disebut **Terbanding XII semula Penggugat XII;**

Dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat XII memberikan Kuasa kepada YAFET KURNIAWAN, S.H., M.Hum. - BILMARD B. PUTRA, S.H.M. - WADI, S.H. - YOHAN DWI KURNIAWAN, S.H. dan M ADHAN SIDQON, KN., S.H., Para Advokat yang berkedudukan dan berkantor pada Kantor Advokat "YAFET KURNIAWAN, SH., M.Hum & REKAN" beralamat di Jalan Bogangin I No. 12 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Februari 2022. selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Para Penggugat;**

DAN



1. KEPALA KELURAHAN JAJAR TUNGGAL - SURABAYA, beralamat di
Jalan Raya Menganti Kramat, Kelurahan Jajar Tunggal,
Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, selanjutnya disebut
sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, beralamat di Jl.
Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Surabaya, Kelurahan
Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya,
selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula
Turut Tergugat II;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 10 Maret 2022 Nomor 153/PDT/2022/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Surabaya putusan tanggal 30 Desember 2021 Nomor 780/Pdt.G/2021/PN.Sby, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Agustus 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Agustus 2021 dengan Register Perkara Nomor 780/Pdt.G/2021/PN Sby. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sebelumnya Para Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I (Kepala Kelurahan Jajar Tunggal sebagai Tergugat I) dan Tergugat (PT. Tandes Indah sebagai Tergugat II) sebagaimana dalam Perkara Perdata Nomor: 229/Pdt.G/2018/PN.Sby., yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada tanggal 18 September 2018, dan putusannya tersebut sejak tanggal 03 Oktober

Halaman 5 Putusan Nomor 153/PDT/2022/PT SBY



2018 telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (incraht). Dalam gugatan tersebut dengan amar putusan:

MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

- Dalam Eksepsi: Menolak Eksepsi Tergugat II;
- Dalam Pokok Perkara: Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini yang sampai sekarang ditaksir Rp. 1.756.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

2. Bahwa dalam gugatan Perkara Perdata Nomor: 229/Pdt.G/2018/PN.Sby. Para Penggugat bermaksud mengurus pengukuhan hak atas tanah objek sengketa menjadi sertifikat atas nama Para Penggugat selaku ahli waris Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni dan melakukan pengurusan di kantor Kelurahan Jajar Tunggal dan membatalkan jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Misni B. Tadjar atau Misni dengan Tergugat dan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkesimpulan bahwa telah terjadi jual beli antara Misni B. Tadjar atau Misni dengan Tergugat, itu sebabnya gugatan Para Penggugat di tolak oleh Majelis Hakim;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat kali ini berbeda dengan perkara Perdata Nomor: 229/Pdt.G/2018/PN.Sby., dalam gugatan ini Para Penggugat hanyalah menggugat perihal: kurang bayar



Tergugat atas pembelian tanah objek sengketa kepada Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni;

4. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni sebagaimana Penetapan Pengadilan Agama Surabaya No. 379/Pdt.P/2016/PA.Sby tanggal 07 Juni 2016;

5. Bahwa berdasarkan asas saisine sebagaimana ditentukan dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara disebutkan bahwa, sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang si yang meninggal. Dengan demikian Para Penggugat sebagai ahli waris Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni berhak untuk menuntut kekurangan pembayaran harga tanah milik pewaris Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni kepada Tergugat;

6. Bahwa, objek sengketa milik Pewaris tersebut berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Karangpilang (sekarang dikenal Kecamatan Wiyung), Kota Surabaya, dengan luas 8.830 M2 (delapan ribu delapan ratus tiga puluh ribu meter persegi) dengan Petok D. No. 293, atas nama MISNI/B. KASBRI yang sekarang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak
- Sebelah Selatan : Tanah Hak
- Sebelah Barat : Tanah Hak
- Sebelah Timur : Tanah Hak

Yang selanjutnya disebut : Objek Sengketa.

7. Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual kepada Tergugat/PT. Tandes Indah, disepakati harga permeter perseginya Rp.2.500,- namun belum lunas dibayar oleh Tergugat. Bahwa luas tanah objek sengketa tersebut



8830 M2, dengan demikian perhitungannya Rp. 2.500,- dikali 8.830 M2 sehingga seharusnya pewaris Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tajar atau Misni mendapatkan uang atas hasil penjualan tersebut sebesar Rp.22.075.000,- (dua puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah);

8. Bahwa berdasarkan putusan perkara Nomor: 229/Pdt.G/2018/PN.Sby., Tergugat sudah membayar sesuai kwitansi yang dibuktikan di persidangan, yakni:

1. Fotocopy Kwitansi tanggal 22 Desember 1983 sebesar Rp.5.518.750,-
2. Fotocopy Kwitansi tanggal 28 Maret 1984 sebesar Rp.5.518.750,-
3. Fotocopy Kwitansi tanggal 14 September 1984 sebesar Rp.1.000.000,-
4. Fotocopy Kwitansi tanggal 10 November 1984 sebesar Rp.650.000,-
5. Fotocopy Kwitansi tanggal 28 Mei 1985 sebesar Rp.1.000.000,-
6. Fotocopy Kwitansi tanggal 23 September 1985 sebesar Rp.250.000,-
7. Fotocopy Kwitansi tanggal 12 November 1985 sebesar Rp.1.000.000,-
8. Fotocopy Kwitansi tanggal 18 November 1985 sebesar Rp.5.352.500,-

Yang totalnya Rp.20.290.000,- (dua puluh juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah) padahal seharusnya uang yang diperoleh Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tajar atau Misni sebesar Rp.22.075.000,- (dua puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah), dengan demikian Tergugat masih kurang bayar sejumlah Rp.1.785.000,- (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

9. Bahwa semasa hidup Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tajar atau Misni terus menerus menagih kekurangan pembayaran tersebut kepada



Tergugat, bahkan sampai sekarangpun kekurangan pembayaran harga objek sengketa tersebut belum pernah dibayar oleh Tergugat;

10. Bahwa maksud gugatan ini adalah Para Penggugat meminta kekurangan pembayaran harga jual beli tanah tersebut dan karena sampai sekarang kekurangan pembayaran harga tanah objek sengketa tersebut dibayarkan sampai dengan sekarang, maka adalah adil apabila Tergugat harus membayarnya dengan harga pasaran tanah yang berlaku sekarang. Bahwa harga tanah objek sengketa pada tahun 1983 s/d 1985 permeter perseginya Rp.2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) dan luas tanah 8830 M2 maka kekurangan pembayaran harga tanah objek sengketa waktu lalu Rp.1.785.000, (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah), dan jika Rp.1.785.000 dibagi Rp.2.500,- harga tanah per meter persegi, maka diketahui luas tanah yang belum terbayar seluas 714 M2.. oleh karenanya agar Penggugat mendapatkan keadilan dalam hal menagih kurangnya pembayaran tersebut, maka digunakan perhitungan sebagai berikut:

Bahwa harga tanah permeter persegi di lokasi objek sengketa sekarang sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah), dengan demikian perhitungannya sebagai berikut: $714 \text{ M2} \times \text{Rp.17.000.000,-} = \text{Rp.12.138.000.000,-}$ (dua belas milyar seratus tiga puluh delapa juta rupiah).

11. Dengan demikian menurut harga tanah objek sengketa sekarang kurang bayar Tergugat sebesar Rp.12.138.000.000,- (dua belas milyar seratus tiga puluh delapa juta rupiah); oleh karenanya Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk: menyatakan telah terjadi jual beli tanah objek sengketa seluas 8830 M2 dengan harga Rp.2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah)



antara Pewaris yang bernama Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B.

Tadjar atau Misni dengan Tergugat;

dan menyatakan bahwa Tergugat dalam kurun waktu tahun 1983 s/d tahun 1985 belum membayar kekurangan pembayaran harga tanah objek sengketa yang dahulu sejumlah Rp.1.785.000, (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah), yang dinilai dengan harga sekarang sejumlah Rp.12.138.000.000,- (dua belas milyar seratus tiga puluh delapan juta rupiah);

12. Bahwa karena Tergugat kurang bayar kepada Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni yang saat ini Para Penggugat sebagai ahli warisnya menagih haknya, dengan demikian perbuatan Tergugat yang belum membayarkan kekurangan pembayaran harga tanah objek sengketa tersebut adalah suatu perbuatan wanprestasi. Oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menyatakan Tergugat telah wanprestasi kepada Para Penggugat; dan menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan bayar harga tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat yang dahulu sejumlah Rp.1.785.000, (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah) dan sekarang dinilai sebesar Rp.12.138.000.000,- (dua belas milyar seratus tiga puluh delapan juta rupiah);

13. Bahwa, oleh karena Tergugat dihukum dengan perintah untuk membayar kekurangan bayar harga tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat yang dahulu sejumlah Rp.1.785.000, (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah) dan sekarang dinilai sebesar Rp.12.138.000.000,- (dua belas milyar seratus tiga puluh delapan juta rupiah) sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya, maka apabila Tergugat lalai melakukan perbuatan tersebut, Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini menghukum



Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini, sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang dihitung sejak putusan perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya;

14. Bahwa Para Penggugat khawatir Tergugat tidak bersedia mengganti kerugian yang dialami oleh Para Penggugat, oleh karena itu Para Penggugat mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Karangpilang (sekarang dikenal Kecamatan Wiyung), Kota Surabaya, dengan luas 8.830 M2 (delapan ribu delapan ratus tiga puluh ribu meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7 sisa/Kelurahan Jajar Tunggal atas nama Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak
- Sebelah Selatan : Tanah Hak
- Sebelah Barat : Tanah Hak
- Sebelah Timur : Tanah Hak

untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami Para Penggugat;

15. Bahwa perbuatan wanprestasi Tergugat terhadap Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni yang saat ini dituntutkan haknya oleh ahli warisnya yakni Para Penggugat, perbuatan tersebut sangat merugikan Para Penggugat, karena sampai saat diajukannya gugatan ini, Para Penggugat belum juga membayar kekurangan pembayaran objek sengketa tersebut, baik kepada Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni maupun kepada Para Penggugat.

16. Bahwa karena gugatan Para Penggugat ini berpokok pada Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Para Penggugat, sehingga dengan demikian diketahui bahwa gugatan yang diajukan Para



Penggugat masuk kompetensi Peradilan Umum dan bukan Peradilan Tata Usaha Negara;

17. Bahwa keterkaitan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam gugatan ini adalah bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah pihak yang mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai pelaksana penyelenggara pendaftaran tanah. Sehingga dengan demikian cukup beralasan apabila Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dijadikan pihak dalam gugatan Para Penggugat. oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;
18. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR mohon agar gugatan PENGGUGAT untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan.

Berdasarkan duduk perkara tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan telah terjadi kesepakatan jual beli tanah objek sengketa seluas 8830 M2 dengan harga per meter persegi Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) antara Pewaris yang bernama Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni dengan Tergugat;
3. Menyatakan total harga jual beli tanah objek sengketa yang seharusnya dibayar oleh Tergugat kepada Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni sebesar Rp.22.075.000,- (dua puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah);



4. Menyatakan jumlah yang sudah dibayar oleh Tergugat atas jual beli tanah objek sengketa sejumlah Rp.20.290.000,- (dua puluh juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);
5. Menyatakan pembayaran Tergugat dalam kurun waktu tahun 1983 sampai dengan tahun 1985 masih terdapat kekurangan pembayaran harga tanah objek sengketa sejumlah Rp.1.785.000, (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah), yang dinilai dengan harga sekarang sejumlah Rp.12.138.000.000,- (dua belas milyar seratus tiga puluh delapan juta rupiah);
6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang belum melunasi pembayaran harga tanah objek sengketa sebagai perbuatan wanprestasi kepada Para Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan bayar harga tanah objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat yang dahulu sejumlah Rp.1.785.000, (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah) dan sekarang dinilai Rp.12.138.000.000,- (dua belas milyar seratus tiga puluh delapan juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang dihitung sejak putusan perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Karangpilang (sekarang dikenal Kecamatan Wiyung), Kota Surabaya, dengan luas 8.830 M2 (delapan ribu delapan ratus tiga puluh ribu meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7 sisa/Kelurahan Jajartunggal atas nama Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Hak



- Sebelah Selatan : Tanah Hak
- Sebelah Barat : Tanah Hak
- Sebelah Timur : Tanah Hak

untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami Para Penggugat;

10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan, serta upaya hukum lainnya.

12. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR:

Mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan pada tanggal 30 Desember 2021 dengan nomor perkara 780/Pdt.G/2021/PN.Sby yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan diantara Tergugat dengan Misni (Pewaris Para Penggugat) telah terjadi kesepakatan jual beli tanah milik Misni yang terletak di Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Karang Pilang (sekarang Kecamatan Wiyung) dengan alas hak berupa Pethok D Nomor : 293 seluas 8830 M2 dengan harga per meter persegi Rp. 2.500,- (dua ribu



- lima ratus rupiah);
2. Menyatakan total harga jual beli tanah milik Misni yang seharusnya dibayar oleh Tergugat kepada Misni B Tajar binti Kasto atau Misni B. Tadjar atau Misni sebesar Rp. 22.075.000,- (dua puluh dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah);
 3. Menyatakan harga tanah milik Misni yang sudah dibayar oleh Tergugat sejumlah Rp. 20.290.000,- (dua puluh juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);
 4. Menyatakan Tergugat pada Tahun 1983 telah melakukan kekurangan pembayaran harga tanah kepada Misni sejumlah Rp. 1.785.000, (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah), yang dinilai dengan harga sekarang sejumlah Rp. 4.858.770.000,00 (empat milyar delapan ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);
 5. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
 6. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran uang kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 4.858.770.000,00 (empat milyar delapan ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) secara kontan dan sekaligus;
 7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat kepada isi putusan ini;
 8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.685.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah);



Membaca berturut-turut:

1. Relas pemberitahuan putusan yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Januari 2022 kepada Turut Tergugat I dan pada tanggal 12 Januari 2022 kepada Turut Tergugat II masing-masing telah diberitahukan tentang isi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 780/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 30 Desember 2021;
2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 11 Januari 2022 oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 30 Desember 2021 Nomor 780/Pdt.G/2021/PN.Sby tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang menerangkan bahwa tanggal 2 Februari 2022 kepada Terbanding I, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding VI, Terbanding VII, Terbanding VIII, Terbanding IX, Terbanding X, Terbanding XII, Turut Terbanding I, pada tanggal 31 Januari 2022 kepada Terbanding XI, pada tanggal 3 Februari 2022 kepada Terbanding II, dan pada tanggal 26 Januari 2022 kepada Turut Terbanding II masing-masing telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori Banding tertanggal 1 Februari 2022 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 Februari 2022;
5. Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang menerangkan bahwa pada tanggal 17 Februari 2022 kepada Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V, Terbanding VI, Terbanding VII, Terbanding VIII, Terbanding IX, Terbanding X, Terbanding XI, Terbanding XII, pada tanggal 22 Februari 2022 kepada Turut Terbanding I, dan pada tanggal 21 Februari 2022 kepada Turut Terbanding II masing-masing telah diberitahukan tentang adanya memori banding tersebut;



6. Kontra Memori Banding tertanggal 7 Maret 2022 yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 8 Maret 2022;
7. Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara yang menerangkan bahwa tanggal 3 Februari 2022 kepada Pembanding dan pada tanggal 2 Februari 2022 kepada Terbanding I, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V, Terbanding VI, Terbanding VII, Terbanding VIII, Terbanding IX, Terbanding X, Terbanding XII, Turut Terbanding I, pada tanggal 26 Januari 2022 kepada Turut Terbanding II, pada tanggal 3 Februari 2022 kepada Terbanding II, dan pada tanggal 31 Januari 2022 kepada Terbanding XI, masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dalam hal ini Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding yang dalam alasan – alasannya pada pokoknya memohon sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya perkara nomor : 780 / Pdt.G / 2021 / PN.Sby tanggal 3 Desember 2021;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);



DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat I s/d Penggugat XII (Para Penggugat) / (Para Pembanding) untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan gugatan Penggugat I s/d Penggugat XII (Para Penggugat) (Para Pembanding) tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);
2. Menghukum Penggugat I s/d Penggugat XIII (Para Penggugat) untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan Gugatan Rekonpensi yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi / Pembanding diterima seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga pembayaran tanah di Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Karang Pilang (sekarang dikenal dengan Kecamatan Wiyung) Kota Surabaya, luas 8.830 m² (delapan ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang tercatat dalam Petok D No. 293 atas nama Misni B Tadjar dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Hak
 - Sebelah Timur : Tanah Hak
 - Sebelah Selatan : Tanah Hak
 - Sebelah Barat : Tanah Hak

Oleh Penggugat Rekonpensi yang telah diterima oleh Misni B Tadjar antara lain :

- a. Kwitansi tanggal 22 Desember 1983 sebesar Rp. 5.518.750,- (lima juta lima ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
- b. Kwitansi tanggal 28 Maret 1984 sebesar Rp. 5.518.750,- (lima juta lima ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- c. Kwitansi tanggal 14 September 1984 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);



- d. Kwitansi tanggal 10 November 1984 sebesar Rp. 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah);
 - e. Kwitansi tanggal 28 Mei 1985 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 - f. Kwitansi tanggal 23 September 1985 sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
 - g. Kwitansi tanggal 12 Nopember 1985 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 - h. Kwitansi tanggal 18 Nopember 1985 sebesar Rp. 5.352.500,- (lima juta tiga ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Kuasa tertanggal 05 Desember 1985 No. 19 yang dibuat dihadapan Raden Martojo Soedjono, S.H., Notaris di Surabaya dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 08 April 1991 No. 32 yang dibuat dihadapan Ermin Nayni Pasi Sidarta, S.H., Notaris di Surabaya;
4. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kelurahan Jajar Tunggal tertanggal 30 Desember 1987 atas nama PT. TANDES INDAH yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya berdasarkan Gambar Situasi / Surat Ukur Nomor : 17.690 tanggal 22 Nopember 1989, atas tanah di Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Karang Pilang (sekarang dikenal dengan Kecamatan Wiyung) Kota Surabaya, luas 8.830 m² (delapan ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang tercatat dalam Petok D No. 293 atas nama Misni B Tadjar dengan batas – batas :
- Sebelah Utara : Tanah Hak
 - Sebelah Timur : Tanah Hak
 - Sebelah Selatan : Tanah Hak
 - Sebelah Barat : Tanah Hak



5. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pembeli beritikad baik atas pelepasan hak atas tanah yang terletak di di Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Karang Pilang (sekarang dikenal dengan Kecamatan Wiyung) Kota Surabaya, luas 8.830 m² (delapan ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang tercatat dalam Petok D No. 293 atas nama Misni B Tadjar dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak
- Sebelah Timur : Tanah Hak
- Sebelah Selatan : Tanah Hak
- Sebelah Barat : Tanah Hak

6. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemegang hak guna bangunan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kelurahan Jajar Tunggal tertanggal 30 Desember 1987 atas nama PT. TANDES INDAH yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya berdasarkan Gambar Situasi / Surat Ukur Nomor : 17.690 tanggal 22 Nopember 1989 atas tanah di Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Karang Pilang (sekarang dikenal dengan Kecamatan Wiyung) Kota Surabaya, luas 8.830 m² (delapan ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang tercatat dalam Petok D No. 293 atas nama Misni B Tadjar dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak
- Sebelah Timur : Tanah Hak
- Sebelah Selatan : Tanah Hak
- Sebelah Barat : Tanah Hak

7. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi dalam hal :

1. Menuntut hak atas Objek Sengketa tanpa alas hak dikarenakan telah hapus hak menuntutnya akibat daluwarsa sehingga melanggar



ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2. Meminta kekurangan pembayaran harga Objek Sengketa tanpa hak karena telah lunas sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 08 April 1991 No. 32 yang dibuat dihadapan Ermin Nayni Pasi Sidarta, S.H., Notaris di Surabaya;
3. Melanggar Hak Guna Bangunan yang dipegang oleh Penggugat Rekonpensi atas Objek Sengketa sehingga melanggar ketentuan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;

Adalah **Perbuatan Melanggar Hukum** sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

8. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk mengentikan segala tindakan-tindakan dan aktifitas-aktifitas tanpa hak diatas tanah Objek Sengketa agar Penggugat Rekonpensi dapat menggunakan haknya dengan baik dan sebagaimana mestinya;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 118.829.000.000,- (seratus delapan belas milyar delapan ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi;
10. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi;
11. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) apabila



Para Tergugat Rekonpensi tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

12. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Atau

Mohon Putusan yang adil dalam suatu peradilan yang patut dan baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menanggapi memori banding tersebut, Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat juga telah mengajukan kontra memori banding yang dalam alasan – alasannya pada pokoknya memohon sebagai berikut;

1. Menerima kontra memori banding dari Para Terbanding/Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi;
2. Menolak permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat dalam Kompensi/ Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 780/Pdt.G/2021/PN.Sby, tanggal 30 Desember 2021 yang diajukan banding tersebut;
4. Menghukum Pembanding/Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan memperhatikan materi memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat, berpendapat oleh karena tidak ada hal-hal prinsip yang dapat membatalkan ataupun mengubah putusan yudex factie Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 30 Desember 2021 Nomor 780/Pdt.G/2021/PN.Sby, maka terhadap memori banding banding tersebut harus dinyatakan dikesampingkan dan ditolak sedang terhadap kontra memori banding dari



Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat dimana oleh karena di dalam kontra memorinya sependapat dengan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Surabaya maka terhadap kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 780/Pdt.G/2021/PN.Sby, tanggal 30 Desember 2021, memori banding dari Kuasa Pembanding dan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 780/Pdt.G/2021/PN.Sby tanggal 30 Desember 2021, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 23 Putusan Nomor 153/PDT/2022/PT SBY



- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 30 Desember 2021, Nomor 780/Pdt.G/2021/PN.Sby, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jum'at** tanggal **8 April 2022** oleh kami **Elang Prakoso Wibowo, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Agus Jumardo, S.H., M.H.**, dan **Prim Fahrur Razi, S.H., M.H.**, selaku Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **13 April 2022** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Muhammad Jufri, S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Para Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Agus Jumardo, S.H., M.H

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

ttd

Prim Fahrur Razi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Muhammad Jufri, S.H., M.H

Halaman 24 Putusan Nomor 153/PDT/2022/PT SBY



Perincian biaya Banding :

1. Meterai Rp. 10.000,-
 2. Redaksi Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan Rp 130.000,-
- Jumlah Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)