



**PUTUSAN**  
**NOMOR 780/PDT/2022/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TINGGI SURABAYA**, yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**Achmad Sajuti / Mashuri**, laki laki, pekerjaan swasta bertempat tinggal di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya, Kel. Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Jawa Timur , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arlisah Sri Utami, SH, Yahya Wijaya, S.H.,M.Kn dan Cressida Mutiara Puspitasari, S.H Para Advokat pada Kantor Yayasan Bantuan Hukum ” BUDI BHAKTI NEGARA”, yang beralamat Kantor di Surabaya Jl. Bratang Gede I Kis No.29 Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur Berdasarkan, Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juni 2022, yang didaftra di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 17 Juni 2022 Nomor : 3035/HK/VI/2022 sebagai Pembanding semula Tergugat ;

Lawan:

**Mohammad Arif Salim Martak**, laki laki, Tempat/ Tanggal Lahir Surabaya/ 13 September 1963, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pedagang, Status kawin, berkedudukan di Untung Suropati 52, RT. 002, RW. 012, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Riyadh U.B., Ph.D, H. Sujianto, S.H., M.Hum dan Drs. EC. Yahya Bahamala, S.H Para Advokat / Penasehat Hukum yang bergabung pada Kantor Advocates & Legal Consultants “AHMAD RIYADH U.B., Ph.D. & PARTNERS”, berkantor di Surabaya, Jalan Juwono Nomor : 23 Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2022 sebagai Terbanding semula Penggugat;

*Halaman 1 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY*



dan

**Balai Harta Peninggalan Surabaya**, bertempat tinggal di JALAN JENDERAL  
S. PARMAN NO. 58, WARU, SIDOARJO, Desa Waru,  
Kecamatan Waru, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur , sebagai  
Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara tersebut ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 April  
2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Surabaya pada tanggal 21 April 2021 dalam Register Nomor 418/Pdt.G/2021/PN  
Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Bidang Tanah sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. : 204, Kel. : Ampel, Tgl. berakhirnya hak : 14-09-2028, Letak Tanah Jl. Nyamplungan No. 207-209, Surat Ukur No. 55/Ampel/2008, Luas. 139 M2, atas nama pemegang hak MOHAMMAD ARIF SALIM MARTAK.
- Bahwa kepemilikan Bidang Tanah dan Bangunan oleh Penggugat tersebut didasarkan pada adanya jual beli pada tanggal 25 September 2006 antara Penggugat dengan Gusay Al Amudy selaku Ahli waris dari almarhum Umar bin Abdurahman Balarads Alamoedi dan Almarhumah Asjah binti Aboebakar Alamoedi dan juga ahli waris dari almarhum Sech Oesman bin Mohamad bin Oesman Batowi Alamoedi.
- Bahwa kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah dan Bangunan tersebut pada point 1 di atas juga telah diketahui dengan baik oleh Tergugat.
- Bahwa sebagian dari Bidang Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang berada di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya (selanjutnya cukup disebut Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara) dihuni oleh Tergugat tanpa persetujuan atau izin dari Penggugat selaku Pemilik Sah.
- Bahwa selanjutnya untuk menguasai Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara milik Penggugat tersebut, maka secara tidak benar pada tanggal 22 Mei 2007 Tergugat telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dan terdaftar dengan No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby dalam perkaranya antara :

ACHMAD SAJUTI / MASHURI ..... sebagai PENGGUGAT

Melawan

1. ABDULRACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI

*Halaman 2 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY*



2. SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI

Sebagai.....PARA TERGUGAT

Adapun Petitum Gugatan Tergugat pada intinya mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat tidak diketahui keberadaannya (Verstek)
3. Menunjuk / memerintahkan Balai Harta Peninggalan Surabaya untuk mewakili kepentingan dari Para Tergugat (ABDURACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI);

Selanjutnya terhadap gugatan termaksud pada tanggal 24 September 2007 oleh Pengadilan Negeri Surabaya di Putus secara verstek dengan amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
  2. Menyatakan Para Tergugat tidak diketahui keberadaannya;
  3. Menunjuk / memerintahkan Balai Harta Peninggalan Surabaya untuk mewakili hak dan kepentingan dari ABDURACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI;
  4. Membebani biaya perkara kepada Penggugat yang seluruhnya sebesar Rp. 359.000 (tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);
- Bahwa di dalam gugatannya termaksud, Tergugat secara melawan hukum telah memasukkan keterangan yang tidak benar khususnya terkait identitas Pemilik Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara (vide halaman pertama Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007) sebagai berikut :
1. ABDURACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI;
  2. SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI

Keduanya dahulu bertempat tinggal di Jalan Ampel Kesumba nomor 14 Surabaya sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai PARA TERGUGAT:

Padahal Penggugat adalah Pemilik sah atas Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara dan Tergugat telah mengetahui dengan benar tentang kepemilikan Penggugat atas bidang Tanah dan Bangunan objek Perkara tersebut, oleh karenanya menurut hukum :

*Halaman 3 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY*



- Tergugat yang telah mengajukan gugatan dalam perkara No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby adalah tindakan yang tidak benar.
- Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007 haruslah dinyatakan batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; dan
- Penunjukan Balai Harta Peninggalan Surabaya/ Turut Tergugat untuk mewakili kepentingan dari ABDURACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI (Afwezig); haruslah dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- Bahwa atas terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007 tersebut, selanjutnya Penggugat telah meminta kepada Turut Tergugat untuk tidak mewakili hak dan kepentingan dari ABDURACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI atas Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara.  
Bahwa atas permintaan Penggugat di atas, selanjutnya Turut Tergugat telah memanggil Penggugat dan Tergugat serta telah beberapa kali dilakukan mediasi terhadap permasalahan tersebut, akan tetapi tidak diperoleh kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa tindakan Tergugat yang telah mengajukan gugatan dalam perkara No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby serta Penghunian Tergugat atas Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara secara sepihak dan tanpa persetujuan atau izin dari Penggugat selaku Pemilik adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.  
Bahwa tindakan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut di atas menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang antara lain berakibat Penggugat tidak dapat menikmati Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara tersebut dengan perincian Kerugian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil :  
Berupa penguasaan Tergugat atas Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara terhitung sejak tanggal 25 September 2006 yang apabila dihitung sampai dengan gugatan ini diajukan, berdasarkan perhitungan harga sewa rumah yang wajar, yaitu pertahunnya sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) sehingga dapat diuraikan sebagai berikut :
    - ▣ Harga sewa sejak tanggal 25 September 2006 sampai dengan 24 September 2007 : Rp. 100.000.000;

Halaman 4 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY



- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2007 sampai dengan 24 September 2008 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2008 sampai dengan 24 September 2009 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2009 sampai dengan 24 September 2010 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2010 sampai dengan 24 September 2011 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2011 sampai dengan 24 September 2012 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2012 sampai dengan 24 September 2013 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2013 sampai dengan 24 September 2014 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan 24 September 2015 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2015 sampai dengan 24 September 2016 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2016 sampai dengan 24 September 2017 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2017 sampai dengan 24 September 2018 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2018 sampai dengan 24 September 2019 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2019 sampai dengan 24 September 2020 : Rp. 100.000.000;
- Harga sewa sejak tanggal 25 September 2020 sampai dengan bulan Januari 2021 : Rp. 33.333.333,3 dan apabila dibulatkan menjadi Rp. 33.333.000;

sehingga Total keseluruhan kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 1.433.333.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat.

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menyebabkan munculnya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007 serta Penghunian



Tergugat atas Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara secara sepihak dan tanpa persetujuan atau izin dari Penggugat selaku Pemilik telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena harus menanggung rasa kecewa karena sampai saat ini belum juga dapat menikmati Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara dan Penggugat juga harus mengeluarkan tenaga, serta terbebani secara pribadi yang untuk itu tidaklah dapat dinilai dengan uang namun demi adanya kepastian hukum harus tetap ditaksir jumlahnya dan menurut Penggugat adalah wajar apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) akibat kerugian yang timbul tersebut.

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan bahwa :  
“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”;
- Bahwa kerugian-kerugian baik materiil maupun immateriil tersebut di atas harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa oleh karena Tergugat yang sampai dengan saat ini masih menguasai Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara milik Penggugat maka sudah sepatutnya Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap
- Bahwa agar putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat terutama terhadap penyerahan Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sebagaimana Posita angka 11 di atas, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yaitu penyerahan Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat
- Bahwa agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak sia-sia dikemudian hari maka Penggugat mohon agar dapatnya Pengadilan Negeri



Surabaya berkenan untuk meletakkan sita Jaminan ("Conservatoir Beslag") terhadap Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara yang terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya serta harta kekayaan milik Tergugat dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan dalam perkara ini.

- Bahwa ditariknya Balai Harta Peninggalan Surabaya selaku Turut Tergugat, dikarenakan kedudukan Turut Tergugat selaku pihak yang ditunjuk oleh Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007 untuk mewakili kepentingan dari ABDURACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI (Afwezig), maka sudah seharusnya Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.

- Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum dan untuk mencegah kerugian lebih besar yang dialami Penggugat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada upaya hukum Verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (Uit voerbaar bij Voorraad), baik yang diajukan oleh Tergugat atau Turut Tergugat atau pihak lainnya.

**Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kehadiran yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut ;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.319/Pdt.G/2007 /PN.Sby tanggal 24 September 2007 tidak sah, batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Penunjukan Balai Harta Peninggalan Surabaya untuk mewakili kepentingan dari ABDURACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI (Afwezig); dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby. tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara dalam

*Halaman 7 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY*



keadaan kosong dan baik kepada Penggugat dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan pada angka 5 petitum di atas;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa Ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 1.433.333.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) dan berupa Ganti Rugi Immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara tunai sekaligus dalam waktu selambat lambatnnya 14 hari sejak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebihdahulu secara serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding , kasasi atau upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad) baik ang diajukan oleh Tergugat atau Turut Tergugat atau pihak lainnya

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN “KURANG PIHAK” (plurium litis consortium)

- Bahwa Gugatan yang yang diajukan PENGGUGAT kurang pihak dalam hal ini Penggugat mengakui sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No: 204-209, Kel: Ampel tgl berakhir hak 14 September 2028 letak tanah jalan nyamplungan No: 207-209 surat ukur No: 55/Ampel/2008 Luas 139 M2 atas nama pemegang Hak MOHAMMAD ARIF SALIM MARTAK, dengan demikian jelas dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan



tersebut yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya, dalam Gugatan ini BPN Kota Surabaya sangatlah penting untuk ditarik sebagai pihak dalam Gugatan a quo, oleh karena BPN Kota Surabaya tidak ditarik sebagai Pihak dalam gugatan a quo maka Gugatan Penggugat dinyatakan KURANG PIHAK

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat mengakui adanya Gugatan No: 319/Pdt.G/2007/PN.Sby dimana tertuang pemilik Obyek sengketa adalah ABDULRACHMAN bin ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI, seharusnya dan sangatlah penting pemilik sebelumnya/ahliwaris dari pemilik sebelumnya/Gusay Al Amudy sesuai Posita angka 2 pada Gugatan Penggugat seharusnya ditarik sebagai PIHAK dalam Gugatan a quo akan tetapi oleh PENGGUGAT tidak ditarik sebagai pihak dalam Gugatan a quo, maka gugatan PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak.

Bahwa dikarenakan ada beberapa pihak yang berkepentingan dalam perkara a quo tidak ditarik sebagai pihak, dengan demikian Gugatan Penggugat dengan no perkara 418/Pdt.G/2021/PN.Sby adalah KURANG PIHAK dan sepatutnya gugatan DITOLAK atau setidaknya TIDAK DITERIMA;

## 2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa memperhatikan serta meneliti dalil-dalil Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut adalah tidak jelas atau kabur (OBSCUUR LIBEL) hal ini dapat dilihat dari pengakuan kepemilikan tanah di jalan Nyamplungan 209 dan yang telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan, dalam keadaan yang sebenarnya Tergugat tidak pernah mengetahui proses Nyata Syarat dasar pembuatan SHGB tersebut, seperti pengukuran tanah di jalan Nyamplungan No: 209 oleh Penggugat atau petugas Badan Pertanahan yang mengeluarkan sertifikat milik Penggugat atas obyek sengketa,
- Bahwa Penggugat mengakui pemilik Obyek sengketa akan tetapi Penggugat tidak menguraikan atau menjelaskan pada Gugatan tentang batas-batas tanah obyek sengketa, dan sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 1149/K/SIP/1979 tertanggal 17 April 1979 yang menyatakan : Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima “ sehingga

Halaman 9 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY



sangat patut jika Gugatan No: 418/Pdt.G/2021/PN.Sby dinyatakan Ditolak atau Tidak diterima

### 3. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa dalam Penggugat tidak memahami kedudukan TURUT TERGUGAT dalam sebuah Gugatan, hal ini tampak pada posita dan petitumnya yang tumpang tindih penempatan PIHAK BALAI HARTA PENINGGALAN SURABAYA sebagai PIHAK TURUT TERGUGAT, adalah salah penempatannya, dikarenakan dalam Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, sedangkan dalam keadaan yang sebenarnya Balai Peninggalan Harta Surabaya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan No perkara: 319/Pdt.G/2007/PN.Sby, dimana BHP Surabaya ditetapkan ditunjuk oleh Pengadilan Negeri Surabaya sebagai yang mewakili/pengganti kepemilikan atas obyek sengketa, dan yang menyewakan tanah obyek sengketa kepada Tergugat, menerima pembayaran atas obyek sengketa dan yang bertanggung jawab atas kepemilikan, seharusnya BALAI PENINGGALAN HARTA SURABAYA ditarik sebagai TERGUGAT juga dalam perkara a quo, Kekeliruan Penempatan pihak BHP Kota Surabaya sebagai Turut Tergugat dan yang seharusnya adalah TERGUGAT II, mengakibatkan gugatan error in persona. Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum, Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. gugatan error in persona. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka dalam ESEPSI, menjadi jelas gugatan Penggugat, KURANG PIHAK, TIDAK JELAS ATAU KABUR serta ERROR IN PERSONA karenanya menurut hukum Gugatan yang demikian mempunyai/mengandung cacat formil sehingga ada alasan yang cukup untuk mengabulkan Eksepsi Tergugat dan menyatakan Gugatan Penggugat DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA;

#### I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon agar seluruh dalil-dalil pada bagian dalam eksepsi diatas dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini;



2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Eksepsi, jawaban Tergugat, dan Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap keseluruhan dalil-dalil Penggugat pada angka 1 yang mengatakan dan mengakui sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No: 204-209, Kel: Ampel tgl berakhir hak 14 September 2028 letak tanah jalan nyamplungan No: 207-209 surat ukur No: 55/Ampel/2008 Luas 139 M2, yang diterbitkan tahun 2008, sedangkan dalam keadaan yang sebenarnya TERGUGAT telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan di jalan nyamplungan No: 209 sejak tahun 1985 sesuai Perjanjian sewa-Menyewa tertanggal 30 September 1985 semasa Ayah Tergugat masih hidup dan dilanjutkan oleh Tergugat hingga saat ini
4. Bahwa pada angka no 2 dan 3 pada posita Gugatan, Tergugat menolak tegas kebenarannya jika ada Jual beli oleh pihak lain atas Obyek sengketa, seharusnya ada proses syarat jual-beli ataupun proses Peningkatan Hak, seperti Pengukuran Obyek sengketa, ataupun pemberitahuan lainnya, dari Notaris ataupun BPN, sehingga Tergugat mengetahui adanya kepemilikan pihak lain atas obyek sengketa, yang sebenarnya Tergugat hanya mengetahui kepemilikan berdasarkan Surat Sewa-Menyewa tertanggal 30 September 1985 antara ayah Tergugat dengan yang menguasai Obyek sebelum Ayah Tergugat, dan beralih menjadi boedel afwezig Balai Harta Peninggalan sesuai Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 24 september 2007, dan Tergugat hanya tahu Balai Harta Peninggalan yang selama ini menerima pembayaran atas Hak sewa Tergugat.
5. Bahwa poin angka 4 pada posita adalah tidak benar, yang benar adalah orang tua Tergugat dan tergugat menempati obyek sengketa mempunyai Surat Izin dari Pemerintah Kota Surabaya tertanggal 4 Desember 1985 dengan surat izin No: 181.2/017/411.87/1985 dan diperpanjang dengan SIP Nomor 2/120/402.5.03/199 tanggal 16 Juli 199;
6. Bahwa angka 5 dan 6 pada posita tentang Gugatan No: 319/Pdt.G/2007/PN.Sby yang diputus tanggal 24 September 2007 adalah telah benar sesuai aturan Hukum.



7. Bahwa hingga saat ini yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah Tergugat;
8. Bahwa pada Point angka 7 posita penggugat, tergugat tetap pada kebenaran perkara NO: 319/Pdt.G/2007/PN.Sby
9. Bahwa pada poin angka 8-15 pada posita Gugatan adalah tidak benar dan sepatutnya ditolak karena tidak berdasarkan Hukum;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa semua hal yang terurai dalam eksepsi dan dalam Pokok Perkara jawaban TERGUGAT mohon dianggap diulang dan terulang kembali seluruhnya dalam Gugatan rekonsensi ini
2. Bahwa dalam Rekonsensi ini mohon untuk selanjutnya
  - Penggugat disebut Tergugat Rekonsensi
  - Tergugat disebut Penggugat Rekonsensi
  - Turut Tergugat disebut Turut Tergugat Rekonsensi
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi dan Orang tua Penggugat (H. Moch Said) menguasai dan menempati Tanah dan bangunan di jalan nyamplungan No: 209 sejak tahun 1985 hingga sekarang ( 36 tahun)
4. Bahwa ayah Penggugat (H.Moch Said) menerima Oper sewa dari pemegang sewa sebelumnya pada tanggal 30 September 1985 sesuai Surat Perjanjian sewa-menyewa bersegel. Dan berlanjut menerima Hak Sewa dari Balai Harta Peninggalan Surabaya sejak adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya atas Gugatan No: 319/Pdt.G/2007/PN.Sby yang diputus tanggal 24 September 2007.
5. Bahwa Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 204, Kel: Ampel letak tanah jalan nyamplungan No: 207-209 surat ukur No: 55/Ampel/2008 Luas 139 M2, sangat tidak berdasarkan Hukum dan tidak sesuai prosedur pembuatannya seperti Halnya sebagai berikut:
  - Tanah di jalan Nyamplungan berasal dari tanah negara/ alas Hak bekas eigendom, sejak berlakunya Undang-undang Agraria No.5 tahun 1960 dalam jangka 20 tahun tanah bekas Hak Barat harus diajukan konversi menjadi Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, jika sampai waktu 20 tahun pada tanggal 24 September 1980 tidak dilakukan konversi maka Hak-hak barat tersebut dianggap berakhir dan tanahnya secara otomatis menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai negara
  - Prosedur Pengurusan penerbitan Sertifikat Hak guna Bangunan/Sertifikat Hak Milik/Sertifikat Hak Sewa sesuai peraturan



Pemerintah No: 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya harus melewati 3 tahap :

1. Tanah Pendaftaran Tanah
2. Tahap Pengukuran dan Pendaftaran Hak
3. Tahap Penerbitan sertifikat

Selain tahapan diatas Pemohon harus melengkapi persyaratan administratif sebagai berikut :

- Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya
- Fotokopi KTP
- Surat Keterangan dari kepala desa/kelurahan tentang penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah
- Bukti kepemilikan Hak atas tanah
- Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Jika salah satu atau lebih bila pembuatan sertifikat tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh Undang-undang maka sertifikat yang terbit adalah tidak sah demi hukum dan dengan demikian pengakuan Tergugat Rekonvensi atas kepemilikan Obyek sengketa berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 204, Kel: Ampel letak tanah jalan nyamplungan No: 207-209 surat ukur No: 55/Ampel/2008 Luas 139 M2, adalah tidak sah dan tidak benar

6. Bahwa Tergugat Rekonvensi sangat merugikan Penggugat Rekonvensi dimana pada tahun 2017 diduga dari pihak Tergugat Rekonvensi menyuruh banyak preman mengusir paksa penggugat Rekonvensi untuk keluar rumah di jalan Nyamplungan No: 209 Surabaya, para preman dengan membawa senjata tajam dan sempat digembok dari luar oleh para preman, dan yang menolong dan menyelesaikan buka gembok adalah perwakilan petugas dari Balai Peninggalan Harta Surabaya, akibatnya dari tindakan para preman tersebut, Penggugat Rekonvensi mengalami sakit jantung dan Strock dan begitupula Istri Penggugat rekonvensi mengalami sakit jantung dan harus berobat ke rumah sakit dengan demikian akibat adanya perkara obyek sengketa ini Penggugat Rekonvensi dirugikan baik materiil dan Imateriil sebagai berikut :

Kerugian Materiil :



Penggugat Rekonvensi dan Istri Penggugat Rekonvensi mengalami sakit jantung dan harus berobat hingga saat ini menggunakan biaya Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah )

Kerugian Imateriil :

Penggugat Rekonvensi sekeluarga mengalami sakit, harus berobat hingga saat ini dan menjadi tidak bisa beraktivitas dalam sehari-harinya seperti dahulu seperti sebelum ada perkara ini, dan Penggugat Rekonvensi sekeluarga, mengalami tekanan batin atas sikap Tergugat Rekonvensi, dengan demikian Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan, oleh tergugat Rekonvensi sehingga sangat patut Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah)

7. Bahwa untuk Tanah dan bangunan di jalan nyamplungan No: 209 sejak tahun 1985 hingga sekarang ( 36 tahun) dikuasai dan ditempati oleh Penggugat Rekonvensi, yang telah memiliki Izin dan Hak Sewa dari Pemerintah atau Negara maka sangat benar bahwa Tanah dan bangunan di jalan nyamplungan No: 209 adalah sah Tanah Negara dan Penggugat sebagai Pemegang Hak sewa telah berihktik baik selalu membayar uang sewa kepada Negara;

Berdasarkan segala apa yang terurai diatas jelaslah seluruh dalil PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI adalah tidak berdasar dan beralasan hukumdan terkesan mengada-ada untuk itu TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada yang Mulia Ketua Majelis yang memeriksa, mengadili dan yang memutus perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya

Halaman 14 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY



2. Menyatakan dan menetapkan PENGUGAT REKONVENSİ adalah sah sebagai penyewa yang berihktik baik atas tanah negara dijalan nyamplungan No: 209 Surabaya.
3. Menyatakan sahnya Surat Perjanjian Sewa-Menyewa milik H.Moch.Said (ayah Penggugat Rekonvensi) tertanggal 30 September 1985. Dan Perjanjian Sewa-Menyewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Balai Peninggalan Harta Negara tertanggal 3 Juli 2015.
4. Menyatakan sahnya Kwitansi/tanda terima pembayaran Sewa Penggugat Rekonvensi kepada Negara/Balai Peninggalan Harta Negara.
5. Menyatakan tidak sah sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 204, Kel: Ampel letak tanah jalan nyamplungan No: 207-209 surat ukur No: 55/Ampel/2008 Luas 139 M2, atas nama MOHAMMAD ARIF SALIM MARTAK karena tanah dijalan nyamplungan No: 209 Surabaya, adalah tanah Negara.
6. Menyatakan dan menetapkan tanah dijalan nyamplungan No: 209 Surabaya, adalah tanah Negara dan/atau merupakan Boedel Afwezig pada Balai Peninggalan Harta Negara.
7. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar ganti kerugian Materiil Kerugian Materiil : Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah )  
Kerugian Imateriil : Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah)
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ, TURUT TERGUGAT REKONVENSİ untuk tunduk dan patuh pada isi putusan
9. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menerima Surat dari Sdr. ACHMAD SAJUTI / MASHURI (selanjutnya disebut TERGUGAT) tertanggal 1 Juli 2015, yang pada pokoknya menyampaikan "mengajukan permohonan untuk membeli bangunan berikut hak prioritas atas tanah di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya, yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir", beserta lampiran :
  - a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk;



- b. Fotocopy Kartu Keluarga;
  - c. Fotocopy Surat Izin Kepala Rumah Nomor : 181.2/186/402.5.03/1996 tanggal 28 Juni 1996 yang diterbitkan oleh atas rumah di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya;
  - d. Fotocopy Surat Izin Untuk Kepala Rumah Nomor 2/120/402.5.03/1999 tanggal 16 Juli 1999 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Daerah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
  - e. Fotocopy legalisir Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007.
2. Bahwa dalam amar Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007, TURUT TERGUGAT ditunjuk untuk mewakili kepentingan orang yang dinyatakan tidak hadir (afwezig) "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI", pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya;
3. Bahwa setelah menerima Surat dari TERGUGAT, TURUT TERGUGAT segera melaksanakan tugas Pengurusan dan Pengawasan terhadap harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir (boedel afwezig) berpedoman pada ketentuan Pasal 464 KUH Perdata juncto Pasal 2 Tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan sebagaimana telah diubah dengan ketentuan Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 27 tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02-HT.05.10 Tahun 2005 Tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan (selanjutnya disebut Permenkumham Permohonan Tentang Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan),  
Yaitu:  
Pasal 464 KUH Perdata



“Balai Harta Peninggalan berkewajiban, jika perlu setelah penyegelan, untuk membuat daftar lengkap harta kekayaan yang pengelolaannya dipercayakan kepadanya. Untuk selanjutnya Balai Harta Peninggalan harus mengindahkan peraturan-peraturan mengenai pengelolaan harta kekayaan anak-anak yang masih di bawah umur, sejauh peraturan-peraturan itu dapat diterapkan pada pengelolaannya, kecuali bila Pengadilan Negeri menentukan lain mengenai hal-hal tersebut”.

Pasal 2A ayat (1) Permenkumham Tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan

“Harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir dan harta peninggalan yang tak terurus dapat diajukan izin pelaksanaan penjualannya oleh penghuni kepada Menteri melalui Balai Harta Peninggalan setelah dilakukan pemanggilan kepada para ahli waris dan/atau yang berkepentingan atas harta tak terurus”.

Sehubungan dengan poin (3) tersebut di atas, TURUT TERGUGAT telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Mengumumkan Putusan ketidakhadiran (afwezigheid) dalam Surat Kabar, yaitu Surat Kabar Seputar Indonesia (SINDO) edisi nasional dan Surat Kabar Surabaya Pagi yang masing-masing telah terbit pada Selasa, 06 Juli 2015 serta melalui Percetakan Negara RI yang telah terbit dalam Berita Negara RI nomor : 71/2016 tanggal 06-09-2016 ;
- b. Melaksanakan pencatatan di bawah tangan harta kekayaan si takhadir (afwezigheid), sebagaimana tertuang dalam Pendaftaran Harta Benda “AFWEZIG : ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL’AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI” tanggal 03 Juli 2015 di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya, Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya berupa bangunan rumah yang saat ini difungsikan untuk usaha ekspedisi saudara Achmad Sajuti / Mashuri dikenal dengan CV. Citra Mandiri Surabaya ;
- c. Melaksanakan Sewa-Menyewa di bawah tangan antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagaimana tertuang

Halaman 17 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY



dalam Perjanjian Sewa-Menyewa "AFWEZIG : ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI" tanggal 03 Juli 2015 ;

d. Memberitahukan adanya Putusan ketidakhadiran tersebut kepada Badan Pemeriksa Keuangan RI melalui Surat nomor : W15.AHU.AHU.1.AH.06-08-224/10/OTH/III/Sby tertanggal 23 Juli 2015, perihal Laporan tentang harta kekayaan orang yang tidak hadir (boedel afwezig) "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI", terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya ;

e. Memberitahukan adanya Putusan ketidakhadiran tersebut kepada Kejaksaan Negeri Surabaya melalui Surat nomor : W15.AHU.AHU.1.AH.06-08-223/10/III/07/Sby tertanggal 23 Juli 2015, perihal Mohon informasi tentang harta kekayaan orang tidak hadir (boedel afwezig) "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI", terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya ;

f. Memberitahukan adanya Putusan ketidakhadiran tersebut kepada Pengadilan Negeri Surabaya melalui Surat nomor : W15.AHU.AHU.1.AH.06.08-226/10/III/07/Sby tertanggal 23 Juli 2015, perihal Mohon informasi apakah terhadap Putusan Pengadilan Surabaya Nomor : 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007 ada gugatan atau perlawanan dari pihak ketiga ;

g. Memberitahukan adanya Putusan ketidakhadiran tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II melalui Surat nomor : W15.AHU.AHU.1.AH.06-08-225/10/III/07/Sby tertanggal 23 Juli 2015, perihal Permohonan pemblokiran atas Orang Tidak Hadir "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI" berupa tanah terletak di Jl. Nyamplungan No. 209 Surabaya ;

4. Bahwa Surat TURUT TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam huruf (f) yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Surabaya dan (g)

*Halaman 18 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY*



yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Surabaya II seperti di atas,  
TURUT TERGUGAT mendapatkan jawaban, yaitu :

a. Surat Jawaban dari Pengadilan Negeri Surabaya nomor :  
W14.U/6019/Hk/VIII/2015 tertanggal 20 Agustus 2015, yang  
pada pokoknya menyampaikan bahwa "Putusan Pengadilan  
Negeri Surabaya Nomor : 319/Pdt.G/2007/PN.Sby yang telah  
diputus pada tanggal 17 September 2007 dan Putusan tersebut  
mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yang mana terhadap  
Putusan tersebut hingga saat ini tidak ada yang mengajukan  
keberatan dan upaya hukum".

b. Surat Jawaban Kantor Pertanahan Surabaya II nomor :  
1355/300-35.80/VIII/2015 tertanggal 13 Agustus 2015, yang  
pada pokoknya menyampaikan bahwa :

1. Sesuai Pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri  
Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun  
1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah  
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah disebutkan Pihak yang berkepentingan  
dapat minta dicatat pada Buku Tanah bahwa suatu Hak Atas  
Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan  
dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan  
menyampaikan salinan resmi surat gugatan yang  
bersangkutan ;
2. Data base / sistem administrasi pendaftaran tanah  
yang dipergunakan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II  
adalah Jenis dan Nomor Hak serta Kelurahan Letak Tanah,  
sehingga tidak tersedia data tanah-tanah yang belum  
terdaftar (belum bersertifikat) ;
3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, permohonan  
Saudara belum dapat kami laksanakan pencatatannya pada  
Buku Tanah, tetapi kami terima hanya sebagai informasi  
mengenai penunjukan Balai Harta Peninggalan Surabaya  
untuk mewakili kepentingan orang tidak hadir (Abdulrachman  
Bin Abdullah Bamarduf Alamudi dan Sech Oesman bin  
Mohamat bin Oesman Batowi Alamoedi) pemilik bangunan  
terletak di Jl. Nyamplungan No. 209 Surabaya.

Halaman 19 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY



5. Bahwa berdasarkan kelengkapan berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam poin 2, poin 3 dan poin 4 tersebut di atas, pengurusan terhadap harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir (boedel afwezig) oleh TURUT TERGUGAT adalah melaksanakan pengajuan ijin penjualan kepada Menteri Hukum dan HAM melalui Direktur Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2A ayat (1) juncto Pasal 4 Permenkumham Tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan, yaitu melalui Surat nomor : W15.AHU.AHU.1.AH.06.08-229/10/III/2007/2015/Sby tertanggal 24 Juli 2015, perihal : Permohonan ijin pelaksanaan menjual boedel afwezig "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI", terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Kelurahan Ampel Kecamatan Semampir Kota Surabaya ;

6. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan ijin pelaksanaan menjual boedel afwezig "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI" seperti di atas, tim gabungan dari Direktur Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI dan Inspektur Jendral Kementerian Hukum dan HAM RI, melaksanakan kunjungan kerja ke Surabaya guna Pemeriksaan Berkas dan Pemeriksaan Setempat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) Permenkumham Tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan dan hasil dari pemeriksaan tersebut tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Berkas tanggal 21 Agustus 2015 serta Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 21 Agustus 2015 ;

7. Bahwa dalam proses pengurusan boedel afwezig berjalan, TURUT TERGUGAT menerima Surat Nomor 005/ARUB/P/IX/2015 tanggal 10 September 2015 dari AHMAD RIYADH U.B., S.H., M.Si, Advokat/Penasehat Hukum yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili MOHAMMAD ARIF SALIM MARTAK Perihal Keberatan atas



Pengumuman Nomor : W15.AHU.AHU.1.AH.06.06-108/10/III/07/15/Sby, tertanggal 10 Agustus 2015 serta Pelepasan dari Boedel Afwezig yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Objek berupa bangunan dan tanah yang terletak di Jalan Nyamplungan No. 207-209 Surabaya termaksud merupakan Milik Mohammad Arif Salim Martak (Klien Kami).
2. Bahwa kepemilikan Klien kami atas bidang tanah termaksud berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 204/Kel. : Ampel atas nama Mohammad Arif Sali Martak (Klien Kami) (Lampiran-1).
3. Bahwa dengan demikian, sangatlah tidak benar dan tidak berdasar menurut hukum apabila ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BATOWI ALAMOEDI dinyatakan tidak hadir (AFWEZIG) dan bidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di jalan Nyamplungan Nomor 207-209 Surabaya, milik Klien Kami tersebut, dimasukkan dalam BOEDEL AFWEZIG.
8. Bahwa TURUT TERGUGAT mendapati, ternyata tanah yang terletak di Jl. Nyamplungan No. 209 Surabaya terbit sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 204 Surat Ukur No. 55/Ampel/2008 tanggal 26 September 2008 luas 139 m2 pemegang hak atas nama MOHAMMAD ARIF SALIM MARTAK bertentangan dengan data base / sistem administrasi pendaftaran tanah yang dipergunakan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II yang semula tidak tersedia data tanah-tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan Permohonan pemblokiran terhadap harta kekayaan orang tidak hadir (boedel afwezig) "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI" terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya belum dapat dilaksanakan pencatatannya pada Buku Tanah tetapi diterima hanya sebagai informasi mengenai penunjukan Balai Harta Peninggalan Surabaya untuk mewakili kepentingan orang tidak hadir (Abdulrachman Bin Abdullah Bamarduf Alamudi dan Sech Oesman bin Mohamat bin Oesman Batowi Alamoedi) pemilik bangunan terletak di Jl. Nyamplungan No. 209 Surabaya

*Halaman 21 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY*



sebagaimana Surat Jawaban Kantor Pertanahan Surabaya II nomor : 1355/300-35.80/VIII/2015 tertanggal 13 Agustus 2015 ;

9. Bahwa TURUT TERGUGAT telah bersurat kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II untuk mencari penjelasan/klarifikasi melalui Surat Nomor W15.AHU.AHU.1.AH.06.08-314/10/III/16/Sby tanggal 27 Juni 2016 Perihal Permohonan Penjelasan atas Harta Orang Tidak Hadir "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI" berupa Tanah terletak di Jl. Nyamplungan No. 209 Surabaya kemudian memperoleh jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II melalui Surat Nomor 1663/300-35.80/VII/2016 tanggal 25 Juli 2016 yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Informasi tentang data fisik dan data yuridis dapat diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dengan disyaratkan adanya "Bukti hubungan hukum antara subjek dan objek hak".
2. Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dikenakan biaya pendaftaran sebesar Rp. 50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) setiap hak atas tanah untuk sekali penerbitan, sebagaimana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.
3. Berkenaan dengan permohonan penjelasan/klarifikasi atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 204 / Kelurahan Ampel, Pihak yang berkepentingan dapat berhubungan langsung ke Loker Pelayanan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dengan membawa persyaratan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), antara lain :
  - Asli surat permohonan berikut permohonan formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani oleh Pemohon atau Kuasanya;
  - Foto copy identitas (KTP) Pemohon atau Kuasanya yang masih berlaku dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;



- Asli surat kuasa dan/atau foto copy dilegalisir pejabat yang berwenang, apabila permohonan tersebut dikuasakan pihak lain;
- Surat-surat dan bukti pendukung lainnya yang berkaitan dengan hak atas tanah dimaksud.

10. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan ijin pelaksanaan menjual boedel afwezig "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI" dan Pemeriksaan Berkas serta Pemeriksaan Setempat dari tim gabungan, TURUT TERGUGAT menerima Surat Jawaban dari Direktur Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI Nomor : AHU.AH.06.08-1 tertanggal 14 Maret 2017, perihal Surat kelengkapan Boedel afwezig Abdurachman Bin Abdullah Bamarduf Al'amudi dan Sech Oesman Bin Mohamat Bin Oesman Batowi Alamoedi berupa tanah/bangunan di jalan Nyamplungan No.209 Kel. Ampel, Kec. Semampir, Kota Surabaya ;

11. Bahwa berdasarkan Surat dari Direktur Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI tersebut di atas, TURUT TERGUGAT mengajukan Permohonan penetapan ijin menjual dan penunjukan appraisal ke Pengadilan Negeri Surabaya melalui Surat nomor W15.AHU.AHU.1.AH.06.08-174/10/III/17/Sby tertanggal 02 Mei 2017, perihal Permohonan penetapan ijin menjual dan penunjukan appraisal atas boedel Afwezig "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI", terletak di Jl. Nyamplungan No. 209 Surabaya dan telah mendapatkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 408/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 07 Juni 2017 ;

12. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menerima Surat Keterangan Kelurahan Ampel Nomor : 000/666/436.9.16.1/2017 tertanggal 13 Juni 2017 yang diserahkan oleh Achmad Sayuti/H. Mashuri yang pada pokoknya menerangkan bahwa berdasarkan surat pernyataan yang bersangkutan telah menghuni rumah di Jl. Nyamplungan No. 209 sejak tanggal 30 September 1985 sampai sekarang dan yang bersangkutan benar penduduk Kelurahan Ampel Kecamatan Semampir Kota Surabaya

13. Bahwa setelah menerima :



- a. Surat Jawaban dari Direktur Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI Nomor : AHU.AH.06.08-1 tertanggal 14 Maret 2017
- b. Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 408/Pdt.P/2017/PN.Sby tanggal 07 Juni 2017;
- c. Surat Keterangan dari Kelurahan Ampel Nomor : 000/666/436.9.16.1/2017 tertanggal 13 Juni 2017; dan

TURUT TERGUGAT mengajukan Permohonan Peta Bidang atas boedel afwezig "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI", yang terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya di Kantor Pertanahan Surabaya II pada tanggal 07 Agustus 2017 namun mengalami kendala dalam pengurusannya sehingga tidak dapat terbit peta bidang hingga saat ini

14. Bahwa TURUT TERGUGAT menerima Surat Nomor 007/ARUB/P/IX/2019 tanggal 17 September 2019 dari NASIR ABDULLAH DAHDAH, S.H., Advokat / Penasehat Hukum yang bergabung pada Kantor Advocates & Legal Consultants "AHMAD RIYADH U.B., Ph.D. & PARTNERS", dalam hal ini bertindak selaku Kuasa Hukum dari MOHAMMAD ARIF SALIM MARTAK Perihal Mohon Balai Harta Peninggalan Surabaya tidak mewakili kepentingan Abdurachman Bin Abdullah Bamarduf Al'amudi dan Sech Oesman Bin Mohamat Bin Oesman Batowi Alamoedi terhadap tanah dan bangunan di Jl. Nyamplungan No. 207-209 Surabaya yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Klien Pemohon adalah Pemilik sah tanah dan bangunan di Jalan Nyamplungan No. 207-209 Surabaya berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. : 204/Kel. Ampel yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 17 Oktober 2008, tertulis atas nama Pemegang Hak Mohammad Arif Salim Martak (Pemohon) selaku pemegang haknya yang berlaku sampai dengan tanggal 14 September 2028.
2. Bahwa Klien Pemohon memperoleh tanah dan bangunan di Jalan Nyamplungan No. 207-209 Surabaya tersebut melalui Jual Beli bangunannya dengan ahli waris Abdurachman bin Abdullah Bamarduf Al'amudi dan Sech

Halaman 24 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY



Oesman Bin Mohamat Bin Oesman Batowi Alamoedi dan pemberian hak atas tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. : 204/ Kel. : Ampel.

3. Bahwa bidang tanah dan bangunan Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya milik Klien Pemohn tersenut sebelumnya telah disewa oleh ACHMAD SAJUTI/ MASHURI.

4. Bahwa selanjutnya ACHMAD SAJUTI/ MASHURI (selaku Penggugat) telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya terdaftar No. 319/Pdt.G/2007/PN.Sby dan pada tanggal 24 September 2007 perkara termaksud telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan amar yang pada intinya Menunjuk / memerintahkan Balai Harta Peninggalan Surabaya untuk mewakili kepentingan para Tergugat (ABDURACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF ALÁMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI)

5. Bahwa sebagaimana Pemohon sampaikan pada point 1 di atas, terhadap tanah dan bangunan di Jalan Nyamplungan No. 207-209 Surabaya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. : 204/ Kel. : Ampel yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 17 Oktober 2008, tertulis atas nama Pemegang Hak Mohammad Arif Salim Martak sehingga Abdurachman bin Abdullah Bamarduf Al'amudi dan Sech Oesman Bin Mohamat Bin Oesman Batowi Alamoedi sudah tidak memiliki kepentingan terhadap tanah dan bangunan di Jalan Nyamplungan No. 207-209 Surabaya tersebut.

15. Bahwa semenjak TURUT TERGUGAT menerima Surat dari PENGGUGAT di atas, TURUT TERGUGAT telah mengadakan pertemuan di Kantor Balai Harta Peninggalan Surabaya untuk melaksanakan upaya mediasi sehubungan dengan permasalahan bidang tanah dan bangunan di Jl. Nyamplungan No. 209 Surabaya yang ditempati oleh TERGUGAT dengan menghadirkan PENGGUGAT yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya dan TERGUGAT sebanyak 2 (dua) kali pada tanggal 8 Oktober 2019 dan 22 Januari 2020, namun mediasi tersebut tidak dapat mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak ;

*Halaman 25 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY*



16. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak akan melakukan perbuatan/tindakan hukum apapun dan akan berhenti melakukan pengurusan untuk mewakili kepentingan orang yang dinyatakan tidak hadir (Afwezig) Abdulrachman Bin Abdullah Bamarduf Al'amudi dan Sech Oesman Bin Mohamat Bin Oesman Batowi Alamoedi apabila telah ada yang mengajukan keberatan dan upaya hukum pembatalan putusan tersebut hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

17. Bahwa semenjak kedua mediasi tersebut di atas tidak dapat mencapai kesepakatan, proses Pengurusan dan Pengawasan terhadap harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir (boedel afwezig) "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI", yang terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya dihentikan sementara sampai ada yang mengajukan keberatan dan upaya hukum pembatalan Putusan tersebut dan akan tunduk dan menghormati Putusan akhir Pengadilan terkait gugatan/pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007 ;

18. Bahwa TURUT TERGUGAT menerima Relas Panggilan Sidang Nomor 418/Pdt.G/2021/PN.Sby pada Selasa, 08 Juni 2021 dalam Pemeriksaan Perkara antara MOHAMMAD ARIF SALIM MARTAK sebagai PENGGUGAT melawan ACHMAD SAJUTI/MASHURI,DKK sebagai PARA TERGUGAT pada Selasa, 22 Juni 2021.

Maka berdasarkan penjelasan yang dikemukakan di atas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT memiliki kewenangan untuk mengurus dan mewakili kepentingan si takhadir (afwezigheid) "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI ALAMOEDI", pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nyamplungan No. 209 Surabaya selama adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 319/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 24 September 2007; dan
2. Menyatakan bahwa langkah / tahapan yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT dalam mengurus dan mewakili kepentingan si takhadir (afwezigheid) "ABDULRACHMAN BIN ABDULLAH BAMARDUF AL'AMUDI dan SECH OESMAN BIN MOHAMAT BIN OESMAN BATOWI



ALAMOEDI”, adalah sah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 418/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 8 Agustus 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/ Tergugat dalam konvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah/ bangunan objek perkara dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.204/ Ampel ;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Bidang Tanah dan Bangunan Objek Perkara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
6. Menghukum pihak Turut Tergugat konvensi/ Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk kepada putusan ini ;

**Dalam Rekonvensi :**

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat konvensi untuk seluruhnya ;

**Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi**

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2.382.000,- (dua juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perkara Nomor 780/PDT/2022/PT SBY



Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Surabaya diucapkan pada tanggal 8 Juni 2022 dengan dihadiri oleh Para Pihak maupun Kuasanya, terhadap putusan tersebut Penasihat Hukum Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 138/Akta.Pdt.Banding/2022/PN Sby tanggal 17 Juni 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Agustus 2022 ;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 29 September 2022, oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding tanggal 14 Oktober 2022 yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 28 Oktober 2022 ;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan PerUndang-Undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam permohonan bandingnya, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan mengenai eksepsi, bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik BPN Kota Surabaya selaku instansi yang menerbitkan Hak Guna Bangunan atas objek sengketa juga bahwa gugatan kabur karena tidak menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa serta bahwa gugatan Penggugat error in Persona karena seharusnya Balai Harta Peninggalan adalah sebagai Tergugat dan bukannya sebagai Turut Tergugat dan gugatan Penggugat terdapat kokompensi absolut, karena yang berhak menyatakan perbuatan melanggar hukum oleh Balai Harta Peninggalan adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha, sehingga Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang ;

Mengenai penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 204/Kelurahan Ampel adalah cacat yuridis dan patut batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, prosedur penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut patut diragukan prosedur penerbitannya apakah sesuai



Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang penguasaan fisik dan kepemilikan tanah yang dilampirkan, karena Penggugat tidak pernah menguasai secara fisik atas tanah obyek sengketa juga mengenai keterangan para Saksi dan pihak tergugat dan bukti sesuai yang diajukan oleh Tergugat tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, Tergugat selaku penyewa atas tanah obyek sengketa adalah memiliki prioritas utama untuk mengajukan kepemilikan obyek sengketa karena obyek sengketa adalah tanah yang tidak diurus, tidak dikonversi hingga tahun 1980 sehingga otomatis menjadi tanah Negara ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding, Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa sependapat dengan amar serta seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Surabaya karena telah tepat dan benar penerapan hukumnya dan telah secara lengkap mempertimbangkan fakta-fakta dalam persidangan ; sedangkan mengenai keberatan – keberatan Pembanding semula Tergugat dalam eksepsi Terbanding semula Penggugat menyatakan bahwa pertimbangan –pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar sehingga eksepsi dari Tergugat haruslah ditolak, juga mengenai keberatan-keberatan adanya cacat yuridis dalam penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 204 serta bukti saksi dan bukti surat telah benar dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta Salinan putusan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 418/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 8 Juni 2022 dan telah pula memperhatikan Memori Bandaing dari Pembanding semula Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Surabaya, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, dimana berdasarkan bukti P1, Penggugat adalah pemegang hak/pemilik atas tanah yang menjadi obyek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 204, sedangkan dari bukti T.13 orang tua Tergugat adalah sebagai penyewa tanah obyek sengketa dan dari bukti T.9,T.10,T.11, Tergugat berhak menempati tanah obyek sengketa dari bukti T.17, Tergugat adalah Penyewa dari tanah obyek sengketa, serta dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak ada ,



membuktikan adanya cacat yuridis dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 204 ;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan – keberatan Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan mengenai eksepsi hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi, sedangkan keberatan mengenai kewenangan yang menyatakan bahwa Balai Harta Peninggalan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara , Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak ada petitum yang meminta agar Balai Harta Peninggalan Surabaya dinyatakan telah melanggar hukum, sedangkan keberatan – keberatan yang selebihnya hal tersebut telah dipertimbangkan sebagaimana pertimbangan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Surabaya diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 418/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 8 Juni 2022 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, maka Pembanding semula Tergugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, 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;

#### M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 418/ Pdt.G/ 2021/PN Sby tanggal 8 Juni 2022 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jumat** tanggal **23 Desember 2022** oleh



kami **Dina Krisnayati S.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **Mulyanto, S.H.** dan **I Nyoman Somanada, S.H.,M.H** dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **2 Februari 2023** oleh **Dina Krisnayati S.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **Mulyanto, S.H.** dan **Mutarto, S.H.,M.Hum** dan dibantu oleh **John Morton Abdurrahman, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak maupun kuasanya dalam perkara ini.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

**Mulyanto, S.H.**

**Dina Krisnayati,SH.**

**Mutarto, S.H.,M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**John Morton Abdurrahman, S.H**

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp 10.000,00.
2. Materai	Rp 10.000,00.
3. Pemberkasan	Rp.130.000,00.
Jumlah	Rp.150.000,00 .

(seratus lima puluh ribu rupiah)