



PUTUSAN

Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

GUBERNUR JAWA TIMUR, Berdasarkan ketentuan Pasal 65 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, dalam hal ini bertindak selaku Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur mewakili kepentingan Pemerintah Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jl. Pahlawan Nomor 110 Surabaya dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. **Dr. LILIK PUDJIASTUTI, S.H. M.H.**

Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 110, Surabaya ;

2. **I NYOMAN GUNADI, S.T.,M.T.**

Kepala Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Gayung Kebonsari No.169, Gayungan, Surabaya ;

3. **ADI SARONO, S.H., M.H.**

Kepala Bagian Bantuan Hukum pada Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 110, Surabaya ;

4. **ILMANSYAH, S.T.,M.T.**

Sekretaris Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Gayung Kebonsari No.169, Gayungan, Surabaya ;

5. **Ir. SITI MAHMUDAH, M.T.**

Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Gayung Kebonsari No.169, Gayungan, Surabaya ;

6. **FIRTA RIYANTI DEWI KS, S.T.,M.T.**

Halaman 1 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala UPT Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Permukiman, Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Gayung Kebonsari No.169, Gayungan, Surabaya ;

7. **MASRUR ALI NURI, S.H., M.H.**

Analisis Hukum Ahli Muda, Bagian Bantuan Hukum dan HAM pada Biro Hukum, Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 110, Surabaya ;

8. **MOH. IMAM MOKLISIN, S.T., M.T.**

Sub Koordinator Rumah Umum dan Rumah Komersial, Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Gayung Kebonsari No.169, Gayungan, Surabaya ;

9. **SURYO HANDOKO, S.H.**

Analisis Keuangan Pusat dan Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Johar No 19-21, Surabaya ;

10. **NASELIA SITORUS, S.H.**

Pengolah Data pada Bagian Bantuan Hukum dan HAM, Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 110, Surabaya ;

11. **BAGAS SAKA DHIWANGGA, S.H.**

Analisis Hukum pada Bagian Bantuan Hukum dan HAM, Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 110, Surabaya ;

12. **MOCH. ARIFIN, S.H.**

Advokat pada Kantor Konsultan Hukum Moch. Arifin, S.H. & Partners, beralamat di Jalan Cipunegara No. 12 A, Surabaya, domisili elektronik Email : birohukumprovinsijatim@gmail.com ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2023 Nomor 100.3.11.2/3172.1/013.3/2023, sebagai **PELAWAN**;

Lawan:

1. Nama	: ALLAN TJIPTA RAHARDJA
Tempat / Tanggal lahir	: Surabaya, 15 Januari 1963
Jenis Kelamin	: Laki – laki
Agama	: Khatolik
Kewarganegaraan	: Indonesia

Halaman 2 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



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

Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jalan Musi Nomor 7, Kota Surabaya
Dalam hal ini memberi kuasa kepada **DR. Drs. H.M. SAJALI, SH, MH, MM, Ph.D, CPCLE., H. MOHAMMAD SIDDIK, SH. MH., MOHAMMAD TAUFIK, SH., MIFTAHOL ARIFIN, SH** Advokat/Pengacara, dan penasehat hukum pada kantor hukum "MSP. ADVOKATES" (Lembaga Bantuan Hukum *H. Mohammad Siddik, SH & Partner's*) yang berkantor dan berdomisili hukum di Jl.Trunojoyo No. 282 Gedung Batuan Sumenep, domisili elektronik Email : msp.advocates@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus nomor : 155/MSP.ADVOKATES-SMP/IX/2023

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I**

2. Nama lengkap : **HJ. NUSROH**
Tempat / Tanggal lahir : Sidoarjo, 14 Januari 1954
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Sarip, RT 007/RW 002, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo

Email : tutiraharja@gmail.com

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II**

3. Nama lengkap : **ROIHATUL JANNAH**
Tempat / Tanggal lahir : Sidoarjo, 2 Juli 1971
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Sarip, RT 007/RW 002, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo

Email : atimahjawas@gmail.com

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN III**

4. Nama lengkap : **SHONIK MUFIDAH**
Tempat / Tanggal lahir : Sidoarjo, 25 April 1977

Halaman 3 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Sarip, RT 007/RW 002, Desa
Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten
Sidoarjo
Email : yulianiahmada@gmail.com

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN IV**

5. Nama lengkap : **MULIK JUNNATUS SALISAH**
Tempat / Tanggal lahir : Sidoarjo, 21 Juni 1981
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Sarip No. 19, RT 007/RW 002, Desa
Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten
Sidoarjo
Email : rishiradianty@gmail.com

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN V**

6. Nama lengkap : **RIF'ATUR ROMADLONAH**
Tempat / Tanggal lahir : Sidoarjo, 31 Mei 1984
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Sarip, RT 007/RW 002, Desa
Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten
Sidoarjo
Email : meilanyasandra@gmail.com

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN VI**

7. Nama lengkap : **YAULIL HAQ**
Tempat / Tanggal lahir : Sidoarjo, 9 Oktober 1987
Jenis Kelamin : Laki-Laki

Halaman 4 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



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

Agama : Islam

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jl. Sarip, RT 007/RW 002, Desa
Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten
Sidoarjo

Email : roeslansoepangkat@gmail.com

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN VII**

(Bahwa SULAIMAN BIN DULKAYI selaku PIHAK TERMOHON EKSEKUSI I dalam Penetapan Eksekusi Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 telah meninggal dunia berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Tambakoso, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo tanggal 26 September 2023 Nomor 470/120/438.7.6.9/2023, sehingga PELAWAN menarik TERLAWAN II s/d TERLAWAN VII selaku ahli waris Alm SULAIMAN BIN DULKAYI dalam perkara a quo)

Terlawan II sampai dengan Terlawan VII Dalam hal ini memberi kuasa kepada : **TAUFIK RISYAH HERMAWAN SH**, Advokat, berdasarkan surat keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.76/KEP/ KPT/ XII/ TH.1992, Anggota Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) No. C.92.10243, berkantor di Komplek Perum. Puri Taman Asri Blok AA No. 30, Jl. Pagesangan Asri – Surabaya, domisili elektronik Email : taufikrisyah1965@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Oktober 2023, selanjutnya disebut **KUASA TERLAWAN II, III, IV, V, VI dan VII;**

8. LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK, SURABAYA

Berkedudukan di Raya Wiguna Timur Nomor 66 A, Surabaya ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **SIDHARTA PRADIYTA R P, SH, MH.**, Kepala Bagian Hukum dan Kerjasama Sekretariat Daerah Kota Surabaya, **AHMAD RIZAL SAIFUDDIN, SH**, Sub Koordinator Bantuan Hukum pada Bagian Hukum dan Kerjasama Sekretariat Daerah Kota Surabaya, **BAPANG SUKARDANU, SH.**, **RATIH PUSPITORINI SH, M.Kn.**, **M. RAZ RIXZA FIRDAUS AZIZCHA, SH.**, **ARIF RAHMAN, SH.**, Para Staf Bagian Hukum pada Bagian Hukum dan Kerjasama Sekretariat Daerah Kota Surabaya, berdomisili di Kantor Bagian Hukum Sekretariat Daerah

Halaman 5 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Surabaya, Gedung Balai Kota Surabaya Lantai I, Jl. Taman Surya 1
Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Oktober 2023
Domisili elektronik Email : bagianhukumpnsby2@gmail.com

Yang selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN VIII**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 Oktober 2023 dalam Register Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, sehubungan adanya Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 antara Allan Tjiptarahardja (Penggugat) melawan Sulaiman Bin Dulkayi (Tergugat I) dan Lurah Gunung Anyar Tambak (Tergugat II) dengan objek sengketa berdasarkan hasil Konstatering sesuai Berita Acara Konstatering/Pemeriksaan Setempat Nomor 62/EKS/2021/PN.Sby Jo. No. 682/Pdt.G/2014/PN.Sby Jo. No. 144/PDT/2016/PT.Sby Jo. No. 2741 K/PDT/2017 tanggal 7 Agustus 2023 yang disampaikan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya kepada Gubernur Jawa Timur (PELAWAN) menunjuk sebagian tanah yang di atasnya berdiri Rusunawa Gunung Anyar Aset Pemerintah Provinsi Jawa Timur Yang Terletak Di Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kota Surabaya, maka PELAWAN sebagai pihak yang memiliki alas hak kepemilikan atas sebagian objek sengketa perlu untuk mengajukan Perlawanan (*Derden Verzet*) atas penetapan eksekusi dimaksud dengan menarik pihak-pihak dalam perkara tersebut beserta ahli warisnya sebagai pihak TERLAWAN dalam perkara a quo ;

2. Bahwa, sebagai kronologis perlu disampaikan apabila pada Tahun 2012 PELAWAN mendapatkan tawaran program bantuan pembangunan 2 (dua) Tower Rumah Susun dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan syarat PELAWAN harus mempunyai tanah yang cukup untuk dirikan Tower atau Gedung Rumah Susun beserta sarananya ;

Halaman 6 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, atas bantuan program tersebut, akhirnya PELAWAN mulai melakukan studi kelayakan tentang lokasi tepat untuk didirikan rumah susun, dan setelah ditetapkan di daerah Gunung Anyar Tambak, Surabaya maka PELAWAN melalui Perangkat Daerah yang membidangi urusan tersebut *in casu* Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Jawa Timur (sekarang Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur) pada tanggal 04 Juni 2013 melakukan pembebasan tanah yang terletak di Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, masing – masing :

- a. Seluas 6.000 M2 (enam ribu meter persegi) dengan batas – batas
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
 - Sebalah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
- b. Seluas 3.438 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) dengan batas – batas ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
 - Sebalah Barat berbatasan dengan : Tanah Hak

yang diperoleh dari Sdr. Nasrullah selaku pemilik tanah, yang disaksikan oleh Camat Gunung Anyar dan Lurah Gunung Anyar Tambak ;

4. Bahwa, oleh karena proses pelepasan tanah tersebut telah selesai, maka PELAWAN melakukan pengurusan kepemilikan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II hal ini disamping sebagai bentuk pengamanan dan penertiban aset, juga diperlukan untuk memenuhi salah satu syarat adanya bantuan pembangunan rumah susun dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ;

5. Bahwa, setelah seluruh syarat permohonan hak pakai dipenuhi dan dinyatakan lengkap, maka Kantor Pertanahan Kota Surabaya II :

Halaman 7 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pada tanggal 15 Januari 2014 menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 M2 (enam ribu meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur;
- b. Pada tanggal 27 Januari 2014 menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3.438 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur;

6. Bahwa, perlu ditegaskan apabila sejak terbitnya sertipikat tersebut penguasaan fisik dan yuridis dilakukan oleh PELAWAN, sehingga **tidak ada satupun pihak lain** yang menguasai tanah dimaksud termasuk TERLAWAN I maupun Alm. SULAIMAN BIN DULKAYI serta Ahli Warisnya *in casu* TERLAWAN II s/d TERLAWAN VII, oleh karena tanah tersebut secara fisik dikuasai oleh PELAWAN dan secara yuridis telah diterbitkan bukti kepemilikan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, maka secara yuridis tanah tersebut secara sah dan sempurna menjadi aset PELAWAN;

7. Bahwa, perlu disampaikan juga apabila sebelum Kantor Pertanahan Kota Surabaya II menerbitkan Sertipikat Hak Pakai tersebut, terlebih dahulu telah diumumkan di Kantor Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya dan ditempelkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan Kota Surabaya II untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan (Vide Pasal 26 ayat 1 dan 3 Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan selama dalam kurun waktu tersebut ternyata tidak ada satupun pihak termasuk TERLAWAN I maupun Alm. SULAIMAN BIN DULKAYI serta Ahli Warisnya *in casu* TERLAWAN II s/d TERLAWAN VII yang mengajukan keberatan terhadap penerbitan Sertipikat tanah PELAWAN sampai dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak dan Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur ;

8. Bahwa, oleh karena kepemilikan PELAWAN atas tanah tersebut telah sempurna (memenuhi aspek fisik dan aspek yuridis), maka pada Tahun 2015 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat merealisasikan bantuannya dengan membangun 2 (dua) Tower rumah susun, sementara untuk bangunan 1 (satu) Tower lainnya menggunakan dana APBD Pemerintah Provinsi Jawa Timur, sehingga di atas tanah tersebut berdiri 3 (tiga) Tower bangunan rumah susun ;

Halaman 8 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



9. Bahwa, setelah 3 (tiga) Tower atau Gedung rumah susun sebagaimana tersebut pada point 8 (delapan) di atas baru selesai dibangun, ternyata Pemerintah Kota Surabaya mengajukan permohonan pinjam pakai guna dijadikan tempat tinggal sementara untuk warga mantan penghuni stren kali Jagir yang baru digusur ;

10. Bahwa, kemudian secara tiba – tiba pada tanggal 23 Juli 2019 TERLAWAN I menggugat Alm. SULAIMAN BIN DULKAYI (Pewaris TERLAWAN II s/d TERLAWAN VII) sebagai Tergugat I, TERLAWAN VIII sebagai TERGUGAT II, Pemerintah Kota Surabaya sebagai Tergugat III dan PELAWAN sebagai Tergugat IV di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar dalam register perkara Nomor 705/Pdt.G/2019/PN.Sby. karena PELAWAN dianggap membangun rumah susun di atas tanah milik TERLAWAN I;

11. Bahwa, setelah melalui serangkaian proses persidangan, akhirnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, pada tanggal 2 April 2020, dalam sidang terbuka menjatuhkan putusan yang pada pokoknya **“menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”** dengan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menilai gugatan tersebut dikualifikasi sebagai gugatan kumulasi subjektif dan objektif (gabungan) namun tidak memenuhi syarat, sehingga konstruksi gugatan menyalahi tertib hukum acara ;

12. Bahwa, karena tidak puas dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka TERLAWAN I mengajukan Upaya Hukum Banding di Pengadilan Tinggi Surabaya, yang terdaftar dalam register perkara Nomor 388/PDT/2020/PT.SBY. yang pada tanggal 24 Agustus 2020 Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding menjatuhkan putusan yang pada pokoknya **“Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 705/Pdt.G/2019/PN.Sby. tanggal 2 April 2020”** ;

13. Bahwa, atas putusan banding a quo ternyata TERLAWAN I tidak mengajukan Upaya Hukum Kasasi, sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*), sehingga terhadap status perkaranya secara yuridis dinyatakan telah selesai dan TERLAWAN I secara yuridis menerima hasil putusan tersebut ;

14. Bahwa, pada tanggal 7 Agustus 2023 secara tiba-tiba tanpa pemberitahuan secara tertulis Pengadilan Negeri Surabaya melakukan Konstatering atas Penetapan Eksekusi Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo.

Halaman 9 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2741 K/Pdt/2017 yang dihadiri oleh TERLAWAN I, sementara Alm. SULAIMAN BIN DULKAYI (Termohon Eksekusi) maupun ahli warisnya TERLAWAN II s/d TERLAWAN VII serta TERLAWAN VIII tidak hadir, pada pelaksanaan konstatering tersebut PELAWAN melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur menyatakan menolak pelaksanaan kegiatan konstatering tersebut, karena objek yang ditunjuk oleh TERLAWAN I sebagai objek eksekusi tersebut adalah Aset Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang telah bersertipikat ;

15. Kemudian terhadap hasil pelaksanaan konstatering tersebut Pengadilan Negeri Surabaya melalui suratnya Nomor W14.U1/12.198/Hk.02/8/2023 tertanggal 24 Agustus 2023 perihal Pengiriman Berita Acara Konstatering/Pemeriksaan Setempat Perkara Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 yang ditandatangani oleh Panitera R. Joko Purnomo atas nama Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memberitahukan pada pokoknya di atas tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang diatasnya berdiri bangunan 3 (tiga) Tower rumah susun, akan di eksekusi atas permohonan dari TERLAWAN I dalam Perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 antara TERLAWAN I sebagai Penggugat melawan SULAIMAN BIN DULKAYI (Pewaris TERLAWAN II s/d VII) sebagai Tergugat I dan TERLAWAN VIII sebagai Tergugat II yang telah berkekuatan hukum tetap ;

16. Bahwa, perlu ditegaskan apabila dalam perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tersebut, PELAWAN **bukan sebagai pihak dalam perkara tersebut**, sehingga secara yuridis berdasarkan asas hukum putusan perdata bersifat *inter parties* PELAWAN tidak tunduk terhadap Putusan perkara tersebut, apalagi tanah tersebut dibeli melalui pengadaan tanah oleh PELAWAN pada tahun 2013 dan telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak tanggal 15 Januari 2014 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak tanggal 27 Januari 2014, serta dibangun oleh PELAWAN dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada tahun 2014, sedangkan TERLAWAN I mengajukan gugatannya pada tanggal 1 September 2014, sehingga eksistensi Pemerintah Provinsi Jawa Timur di atas tanah objek sengketa **lebih dahulu ada** sebelum diajukannya gugatan oleh TERLAWAN I dalam

Halaman 10 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tersebut, oleh karenanya gugatan perkara tersebut seharusnya dikualifikasi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consorsitium*) karena tidak menyertakan dan menjadikan PELAWAN sebagai pihak dalam perkara tersebut ;

17. Bahwa, tetapi faktanya ternyata TERLAWAN I tidak menyertakan dan tidak menjadikan PELAWAN sebagai pihak, padahal karena secara nyata tanah tersebut mulai bulan Juni 2013 telah dikuasai dan menjadi aset PELAWAN dan diatas tanah tersebut telah terjadi serangkaian pekerjaan pembangunan 3 (tiga) Tower atau gedung rumah susun pada tahun 2014, ironisnya TERLAWAN I mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 1 September 2014 tidak menyertakan dan tidak menjadikan PELAWAN sebagai pihak, sehingga tindakan yang demikian merupakan kesengajaan dan merupakan tindakan yang tidak beritikad baik;

18. Bahwa, disamping Terlawan I tidak beritikad baik, ternyata juga :

- PELAWAN tidak kenal dan tidak ada hubungan hukum apapun dengan TERLAWAN I ;
- Tanah milik PELAWAN telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 01/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 02/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak, atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur, yang saat ini masih berlaku sah dan belum dinyatakan batal ;
- Luas dan batas tanah yang dimohonkan eksekusi oleh TERLAWAN I ternyata juga tidak sesuai atau berbeda dengan tanah aset PELAWAN;
- TERLAWAN I telah mengetahui apabila di atas tanah yang dimohonkan eksekusi adalah **milik Pelawan**, hal ini dibuktikan dengan pada tanggal 23 Juli 2019 Terlawan I menggugat PELAWAN sebagai Tergugat IV di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar dalam register perkara Nomor 705/Pdt.G/2019/PN. Sby. Jo. 388/PDT/2020/PT.SBY. yang saat ini telah berkekuatan tetap;
- Terdapat jaminan dari Pemilik asal apabila tanah yang dijual dibebaskan tidak dalam status sengketa dan atau dibebani dengan beban tanggungan apapun, yang disaksikan Lurah Gunung Anyar Tambak dan Camat Gunung Anyar ;
- PELAWAN memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik yaitu melakukan pembebasan dari Sdr. Nasrullah yang dilakukan dengan tata

Halaman 11 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



cara yang diatur dan dibenarkan oleh hukum (disamping dibeli dengan harga pasaran saat itu, juga dilakukan disaksikan pihak yang berkompeten yaitu Lurah Gunung Anyar Tambak dan Camat Gunung Anyar, yang mana telah tersebutkan Sertipikat Hak Pakai, juga telah memenuhi syarat fisik dan yuridis) ;

- Tanah tersebut merupakan aset pemerintah *in casu* Pemerintah Provinsi Jawa Timur, sehingga berdasarkan Ketentuan Pasal 50 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, maka tanah tersebut tidak diperkenankan untuk dilakukan sita apalagi dieksekusi ;

- Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974 tertanggal 14 Nopember 1974 ditegaskan apabila ***Sita eksekutorial tidak dapat dilakukan terhadap barang milik Pihak Ketiga;***

- Sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dinyatakan pada pokoknya Mahkamah Agung meminta kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata dengan obyek sengketa berupa barang-barang tidak bergerak (misal: tanah) untuk mengadakan “Pemeriksaan Setempat” sehingga menghindari putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*non executable*). **Namun ternyata dalam pemeriksaan perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tersebut ternyata tidak pernah dilakukan pemeriksaan setempat,** sehingga putusan perkara tersebut secara yuridis bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat ;

Atas hal tersebut, maka terdapat cukup alasan hukum apabila PELAWAN sangat keberatan terhadap Penetapan Eksekusi atas tanah aset PELAWAN tersebut.

19. Bahwa, berdasarkan Setipikat Hak Pakai Nomor 01 dan Nomor 02 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, telah ditegaskan jika PELAWAN adalah sebagai pemilik dan Pemegang hak yang sah atas tanah tersebut, sehingga berdasarkan ketentuan **Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 206 ayat 6 RBg**, terdapat cukup alasan hukum jika Pelawan mengajukan Perlawanan a quo atas Penetapan Eksekusi tersebut;

Halaman 12 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa, berdasarkan *Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, Edisi 2013, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan*, menjelaskan bahwa suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dinyatakan *non-executable* oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila:

- a. Putusan bersifat deklaratoir dan konstitutif;
- b. **Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon eksekusi;**
- c. Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan Barang yang disebutkan di dalam amar putusan;
- d. Amar Putusan tersebut tidak mungkin untuk dilaksanakan;
- e. Ketua Pengadilan Negeri tidak dapat menyatakan suatu putusan *non-executable*, sebelum seluruh proses/acara eksekusi dilaksanakan, kecuali tersebut pada butir a. Penetapan *non-executable* harus didasarkan Berita Acara yang dibuat oleh Juru Sita yang diperintahkan untuk melaksanakan (eksekusi) putusan tersebut

21. Bahwa, disamping itu juga menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (BAB 12) menjelaskan mengenai eksekusi yang tidak dapat dijalankan (*non-executable*), yaitu dalam hal:

- a. Harta kekayaan Tereksekusi tidak ada;
- b. Putusan bersifat deklaratoir;
- c. **Barang objek eksekusi di tangan pihak ketiga;**
- d. Eksekusi terhadap penyewa, noneksekutabel
- e. Barang yang hendak dieksekusi, dijaminkan kepada pihak ketiga;
- f. Tanah yang hendak dieksekusi tidak jelas batasnya;
- g. **Perubahan status tanah menjadi milik negara;**
- h. Barang objek eksekusi berada di luar negeri ;
- i. Dua putusan yang saling berbeda Eksekusi terhadap harta kekayaan bersama;

22. Bahwa, oleh karena a quo secara nyata :

- a) **Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Termohon eksekusi;**
- b) **Barang objek eksekusi di tangan pihak ketiga In. Casu. milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur (PELAWAN);**

Halaman 13 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



- c) **Barang atau obyek eksekusi telah menjadi milik Negara** (berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur);
- d) **Amar** putusan perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 20 Mei 2015 Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. tanggal 21 Juni 2016 Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 4 Desember 2017 tidak menyebutkan batas – batas tanahnya;
- e) Tanah yang akan di eksekusi milik Pelawan yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II yang sampai saat ini sah berlaku dan mempunyai kekuatan bukti sempurna (*volledig bewys*);

Sehingga secara yuridis Penetapan Eksekusi Putusan Perkara Nomor 62 EKS/2021/PN.Sby Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 20 Mei 2015 Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. tanggal 21 Juni 2016 Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 4 Desember 2017 harus dinyatakan tidak dapat dilaksanakan atau NON EXECUTABLE;

23. Bahwa, karena PERLAWANAN a quo didasarkan pada bukti kepemilikan dan nyata – nyata bahwa tanah yang akan di Eksekusi itu adalah benar – benar milik PELAWAN sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak tertulis atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 195 ayat 6 HIR Jo. Pasal 208 ayat 6 RBg**. Perlawanan ini harus diterima dan dikabulkan, dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk dilaksanakan atau *BUITEN EFFECT STELLEN*;

24. Bahwa, untuk menghindari kerugian PELAWAN yang lebih besar lagi, maka sebagai bentuk perlindungan awal terhadap kapasitas PELAWAN sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut, maka sangat layak dan terdapat cukup alasan hukum jika PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menjatuhkan **Putusan Provisionil** sebelum menjatuhkan Putusan Akhir untuk menunda dan atau menangguhkan segala pelaksanaan Eksekusi/ Sita/ Pengosongan atas tanah tersebut

Halaman 14 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap. Apalagi secara nyata jika obyek yang akan di eksekusi tersebut adalah milik PELAWAN, sehingga secara mutlak eksekusi harus ditangguhkan (**Vide : Edisi Revisi Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Buku II, cetakan Ke 4, Mahkamah Agung RI. Halaman 145 - 147)**

25. Bahwa, karena perlawanan ini diajukan dengan bukti – bukti autentik *in casu* Sertipikat Hak Pakai maka kiranya tidak berlebihan dan terdapat cukup alasan hukum jika PELAWAN mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu / serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun TERLAWAN I s/d TERLAWAN VIII melakukan segala Upaya Hukum ;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka PELAWAN mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menunda dan/atau Menangguhkan Eksekusi/ Sita/ Pengosongan atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya yang menjadi bagian objek eksekusi, masing – masing :

- 1) Seluas 6.000 M2 (enam ribu meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur dengan batas – batas
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
 - Sebalah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur

2) Seluas 3.438 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur, dengan batas – batas ;

Halaman 15 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya

- Sebalah Barat berbatasan dengan : Tanah Hak

Sampai dengan putusan dalam perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap
(*In kracht*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang jujur dan beritikad baiik;
3. Menyatakan putusan perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 20 Mei 2015 Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. tanggal 21 Juni 2016 Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 4 Desember 2017 tidak dapat dilaksanakan atau NON EXECUTABLE;
4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk dilaksanakan atau *Buiten Effect Stellen*;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu/ serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, TERLAWAN V, TERLAWAN VI, TERLAWAN VII dan TERLAWAN VIII melakukan segala upaya hukum;
6. Menghukum TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, TERLAWAN V, TERLAWAN VI, TERLAWAN VII dan TERLAWAN VIII untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, TERLAWAN V, TERLAWAN VI, TERLAWAN VII dan TERLAWAN VIII untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Dan atau

Halaman 16 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mangapul, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut pihak Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II sampai VII dan Kuasa Terlawan VIII menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

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

I. DALAM EKSEPSI :

Tentang tidak adanya peristiwa/keadaan yang menjadi syarat untuk dilakukannya derden verzet, yaitu tidak adanya penyitaan barang, baik sita jaminan maupun sita eksekusi dan tidak ada eksekusi terhadap barang (in casu tanah) yang menjadi objek perlawanan;

1. Derden verzet atau yang diterjemahkan dengan istilah “perlawanan pihak ketiga“, di dalam Hukum Acara Perdata diatur dalam Pasal 206 ayat (6) R.Bg./Pasal 195 ayat (6) HIR;
2. Bahwa Pasal 206 ayat (6) R.Bg./Pasal 195 ayat (6) HIR berbunyi: “Perlawanan terhadap putusan juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita itu miliknya serta diadili seperti semua perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi pelaksanaan putusan itu”;

Halaman 17 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



3. Bahwa menurut Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, cetakan ke enam, penerbit CV Mandar Maju, pada halaman 175 disebutkan bahwa pasal tersebut mengatur:

- a. *Perlawanan terhadap sita eksekutorial;*
- b. *Yang diajukan oleh yang terkena eksekusi/tersita;*
- c. *Yang diajukan oleh pihak ketiga atas dasar hak milik;*
- d. *dst;*

4. Bahwa dalam putusan perkara asal yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I, yaitu putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 682 / Pdt.G / 2014 / PN.Sby Jo No. 144 / PDT / 2016 / PT.SBY Jo No. 2741 / K / Pdt / 2017 Jo No. 72 PK/Pdt/2022 yang telah berkekuatan hukum tetap, Ketua Pengadilan Negeri Surabaya telah melakukan aanmaning beberapa kali dan telah dilakukan constatering/pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Agustus 2023, namun pihak Para Termohon Eksekusi tidak hadir;

5. Bahwa terhadap objek tanah perkara tidak pernah diletakkan sita, baik sita jaminan maupun sita eksekusi, dan sampai diajukannya perlawanan tidak pernah ada penetapan eksekusi pengosongan dan penyerahan tanah;

6. Bahwa dalil perlawanan Pelawan adalah adanya tanah milik Pelawan seluas 6.000 m2 di atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 1 dan nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438 m2 atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur), dimana tanah dalam sertifikat hak pakai tersebut menjadi objek perkara yang harus diserahkan kepada Terlawan I;

7. Bahwa merujuk pada Pasal 206 ayat (6) R.Bg./Pasal 195 ayat (6) HIR dan pendapat Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. tersebut, syarat yang harus ada untuk dapat diajukan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) adalah: *"Adanya barang, tentunya baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang diletakkan sita eksekusi";*

8. Bahwa sebagaimana uraian di atas, atas karena terhadap tanah Hak Pakai Nomor 1 dan Nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak tidak pernah diletakkan sita jaminan, sita eksekusi dan tidak ada perbuatan pelaksanaan eksekusi yang mengarah kepada pengosongan dan penyerahan objek tanah yang ada pada Sertifikat Hak Pakai sebagaimana dimaksud, maka tidak ada keadaan/peristiwa yang menjadi syarat untuk

Halaman 18 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



dapat diajukan derden verzet, tidak ada sita dan upaya pelaksanaan eksekusi terhadap tanah milik pihak ketiga (Pelawan), maka perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1) Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Terlawan I menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

2) Bahwa benar SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) adalah pemilik asal dari tanah obyek sengketa Petok/ Leter C No. 151/ Kelurahan Gununganyar Tambak, kemudian tanah obyek sengketa tersebut oleh Alm. SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) telah dijual kepada Alm Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah kandung Terlawan I) sebagaimana tertuang dalam Akte Perikatan Jual Beli No. 32 tanggal 6 Agustus 1984, beserta Akte Kuasa Jual No.33 tertanggal dan Akte Kuasa untuk mengurus balik nama Akte No.34 tertanggal 6 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Notaris STEFANUS SINDHUNATHA di Surabaya, Dengan kesepakatan harga pembelian sebesar Rp.14.210.000 (*empat belas juta dua ratus sepuluh ribu rupiah*) dan telah dibayar lunas seluruhnya kepada SULEMAN BIN DULKAYI sebagai Penjual/Pemilik awal ;

Bahwa merujuk pada Pasal 1 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004 yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, yang kemudian dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 15 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahana atas UUJN No. 30 Tahun 2004 jo Pasal 1886 KUH Perdata. Akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materiil, serta mengikat terhadap para pihak sebagai akta otentik dan termasuk didalamnya pengadilan yang harus menerima akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna;

3) Bahwa terhadap diterbitkannya sertifikat hak pakai atas tanah Nomor 1/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000m2 dan nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438m2 atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur) yang asal muasal penerbitannya

Halaman 19 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan atas Petok/ Leter C No. 151/ Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) yang proses pelepasanya di peroleh dari H.Nas/H. Nasrullah Azis adalah cacat hukum dan tidak mempunya kekuatan pembuktian yang sah secara hukum, karena pada prinsipnya terhadap penerbitan dua sertifikat tersebut didasari atas data-data yang sengaja dipalsukan sebagaimana fakta berikut:

- a. Bahwa pada tahun 1999 pemerintah Kotamadya Surabaya Melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas, dimana sebagian tanah objek sengketa tersebut terkena proyek dengan cara pemberian ganti rugi (pembelian) seluas lebih kurang $\pm 3000 \text{ M}^2$ (tiga ribu meter persegi) dari Pemerintah Kotamadya Surabaya melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas, uang konpensasi pelebaran sungai tersebut sebesar Rp. 191.091.300,- (seratus Sembilan puluh satu juta sembla puluh satu ribu tiga ratus rupiah) diserahkan dan diterima oleh SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) tanpa hak dengan cara memalsukan dokumen hak kepemilikan objek sengketa, padahal SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) telah menjual objek tersebut kepada Alm Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah kandung Terlawan I) pada tanggal 6 Agustus 1984 sebagaimana diatas;
- b. Bahwa berdasarkan surat dari PROYEK INDUK PENGEMBANGAN WILAYAH SUNGAI KALI BRANTAS (Proyek Pengelolaan sumber Air dan pengendalian banjir Brantas) tanggal 01 November 1999, surat Nomor : TN.03.05-Aa.13.26-1306/35/U/99, panitia Pengadaan Tanah Kodya Surabaya telah mengakui salah sasaran dengan memberikan uang pembebasan sebagian tanah objek sengketa tersebut kepada SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) pada tanggal 26 September 1998, dimana dalam surat tersebut yang tembusannya dijukan kepada beberapa instansi terkait secara tegas menyampaikan sesuai info yang telah diterima dari kepolisian, SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) telah mengaku dengan memalsukan dokumen kepemilikan tanah dan melakukan penggelapan uang ganti rugi pembebasan tanah, sehingga yang bersangkutan pada waktu itu berada dalam tanahan Kepolisian Polwiltabes Surabaya;

Halaman 20 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



c. Bahwa fakta kedua, SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) telah membuat laporan kehilangan dengan memberikan keterangan palsu yang seolah-olah lahan tersebut masih miliknya dan meminta bantuan Terlawan VIII untuk menerbitkan Petok Letter C, Nomor 151 yang baru selanjutnya berdasarkan Petok tersebut SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) menjual kembali atau mengalihkan hak objek sengketa tersebut kepada H.Nas/H. Nasrullah Azis cara melawan hukum, kemudian oleh H. Nas/H. Nasrullah Azis dengan tanah obyek sengketa tersebut telah dilepaskan kepada Pemprov Jatim (Pelawan);

d. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 1/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m2 pada tanggal 15 Januari 2014 dan Sertifikat Hak Pakai nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438 m2 pada tanggal 27 Januari 2014 atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur) atas dasar Petok Letter C, Nomor 151, **yang nyata-nyata diterbitkan setelah adanya Akte Perikatan Jual Beli No. 32 tanggal 6 Agustus 1984, beserta Akte Kuasa Jual No. 33 tertanggal dan Akte Kuasa untuk mengurus balik nama Akte No. 34 tertanggal 6 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Notaris STEFANUS SINDHUNATHA di Surabaya**, adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat formalitas jual beli itu sendiri serta tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 adanya **"suatu sebab yang halal"**.

pasal 1471 KUHPerdata; **"Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain."**

Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa **"suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum"**

Secara yuridis pelawan seharusnya mengajukan gugatan ganti rugi terhadap penjual kedua ataupun pihak penjual asal bukan malah mengajukan perlawanan terhadap penetapan Eksekusi atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

4) Bahwa secara yuridis status kepemilikan tanah Petok Leter C No. 151 persil 7 Klas I, sejak Terlawan I melaporkan SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) kepada Polwiltabes Surabaya

Halaman 21 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Polrestabes Surabaya maupun ke Polda Jawa Timur atas laporan dugaan pemalsuan dokumen dan penggelapan sebagaimana surat Panggilan untuk Sdr. Drs. Warsito AS (Staf Proyek PSAPB Brantas Surabaya) nomor: SOP/3047/X/1999.SERSE 11 Oktober 1999, adanya gugatan perdata pada tahun 2004 jo gugatan perdata pada tahun 2014 *in casu* perkara A Qua adalah serangkaian peristiwa hukum yang membuktikan secara yuridis bahwa objek tanah Petok Leter C No. 151 persil 7 Klas I adalah tanah dalam status sengketa;

Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Sementara secara tegas disebutkan dalam **Pasal 39 ayat (1) huruf f PP 24/1997** *“PPAT menolak untuk membuat akta, jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya”.*

5) Bahwa berdasarkan fakta diatas kapasitas SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) bukan merupakan pihak yang berhak lagi atas tanah Petok Leter C No. 151 persil 7 Klas I yang telah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah dimaksud, disamping itu secara jelas tanah Petok Leter C No. 151 persil 7 Klas I sebagaimana telah kami urai pada poin 4 diatas merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan karena tergolong dalam status sengketa, sehingga jual beli tanah tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi peralihan jual beli, maka dengan sendirinya secara hukum sertifikat hak pakai Nomor 1/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m2 dan nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438 m2 atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur) sebagaimana dalil gugatan perlawanan pelawan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah secara hukum;

6) Bahwa dengan demikian tindakan Pemprov Jatim (Pelawan) melakukan pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar Tambak Surabaya diatas objek sengketa yang nyata-nyata diketahuinya adalah perbuatan

Halaman 22 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak dibenarkan dalam hukum dan dapat disimpulkan, pelawan adalah pelawan yang tidak beriktikab baik;

7) Bahwa selebihnya terhadap keterangan Palsu juga surat ASPAL (asli tapi palsu) yang dimiliki Alm. SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) dengan (Terlawan VIII) Lurah Kelurahan Gunung Anyar Tambak, membuat Surat Petok Letter C, Nomor 151 seluas $\pm 14.210 \text{ M}^2$ (empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) dengan menggunakan keterangan palsu untuk mendapatkan dokumen yang asli, secara keseluruhan telah terbukti dan terurai dengan segala pertimbangan hukum Majelis hakim dalam **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.682 / Pdt.6 / 2014 PN.Sby**, Jo **Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.144 / Pdt / 2016 PT.Sby**, jo **Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2741 K / Pdt / 2017 Jo No. 72 PK / Pdt / 2022** menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perkara *A quo* sehingga tidak perlu kami urai secara keseluruhan;

8) Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.144/Pdt/2016 PT.Sby yang telah berkekuatan hukum tetap dalam pokok perkara amar ke lima yang secara tegas menyatakan ***"Menghukum Tergugat I sekarang Terbanding atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa secara baik dan kosong kepada Penggugat sekarang Pembanding tanpa syarat apapun juga"***, sehingga meskipun pelawan bukanlah pihak yang terlibat secara langsung dalam perkara *A quo*, namun putusan dalam perkara *A quo* secara hukum dengan sendirinya atas segala pertimbangan majelis hakim yang dibenarkan secara hukum mengikat pelawan sebagai pihak yang harus tunduk dan patuh terhadap isi amar putusan tersebut dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana ***asas res judicata pro veritate habetur*** yang berarti apa yang diputus hakim harus dianggap benar dan harus dilaksanakan;

9) Bahwa atas karena secara nyata dan tak terbantahkan sertifikat hak pakai Nomor 1/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m² dan nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438 m² atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur) dasar perlawanan pelawan adalah tidak sah cacat hukum dan batal demi hukum, maka terhadap Perlawanan pelawan tidak dapat menanggukuhkan pelaksanaan eksekusi (Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg), atas alasan tersebut kami memohon dengan hormat

Halaman 23 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis hakim yang memeriksa perkara *A Qua* untuk mengenyampingkan perlawanan pelawan dan melanjutkan pelaksanaan eksekusi yang secara nyata terhadap amar putusan *A Quo* adalah putusan yang bersifat *condemnatoir* yang dapat dilaksanakan sebagaimana penetapan eksekusi Nomor : 62 / EKS / 2021 / PN.SBY jo No.682 / Pdt.6 / 2014 PN.Sby jo No.144 / Pdt / 2016 PT.Sby jo Nomor : 2741 K / Pdt / 2017 jo No. 72 PK / Pdt / 2022;

10) Bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan pelawan lainnya tidak perlu kami tanggapi, hal tersebut hanyalah asumsi-asumsi Pelawan yang tidak berdasar;

III. PERMOHONAN:

Berdasarkan apa yang telah Terlawan I uraikan dan sampaikan dalam Eksepsi dan jawaban Terlawan I tersebut diatas, maka kami sebagai kuasa hukum Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar:

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Terlawan I;

DALAM PROVISI.

1. Menolak Provisi Pelawan.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima jawaban Terlawan I seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan dan Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, Terlawan VI, Terlawan VII, serta Terlawan VIII untuk tunduk dan patuh terhadap penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 62 / EKS / 2021 / PN.SBY atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : No.682 / Pdt.6 / 2014 PN.Sby jo No.144 / Pdt / 2016 PT.Sby jo Nomor : 2741 K / Pdt / 2017 jo No. 72 PK / Pdt / 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 24 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



4. Melanjutkan Pelaksanaan Eksekusi sebagaimana penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 62 / EKS / 2021 / PN.SBY atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : No. 682 / Pdt.6 / 2014 PN.Sby jo No. 144 / Pdt / 2016 PT.Sby jo Nomor : 2741 K / Pdt / 2017 jo No. 72 PK / Pdt / 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Pelawan;
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Terlawan II sampai Terlawan VII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

LEGAL STANDING DAN KASUS POSISI :

1. PIHAK – PIHAK DALAM GUGATAN :

- Bahwa semula perkara perlawanan ini berawal dari gugat menggugat dalam perkara perdata No. 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby antara **ALAN TJIPTARAHARJA** selaku **PENGGUGAT** (sekarang Terlawan I - Pemohon Eksekusi) melawan **SULAIMAN BIN DULKAYI** selaku **TERGUGAT I** (sudah meninggal dunia dan sekarang diwakili oleh ahli warisnya TERLAWAN II s/d VII - TERMOHON EKSEKUSI) dan **LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK** selaku **TERGUGAT II** (sekarang TERLAWAN VIII / TERMOHON EKSEKUSI)___
- Bahwa PELAWAN tidak menjadi pihak dan tidak turut digugat dalam perkara gugatan asalnya ; _

2. OBYEK GUGATAN/ OBYEK SENGKETA :

- Bahwa semula obyek tanah yang digugat oleh PENGGUGAT/ TERLAWAN II adalah : Sebidang tanah bekas Hak Yasan Petok Leter C Nomor 151 seluas ± 14.210 m2 (kurang lebih empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) atas nama : **SULEMAN BIN DULKAYI** (TERGUGAT I) , berikut dengan segala apa yang berdiri dan tertanam diatasnya terletak di Kotamadya Surabaya, Kecamatan Rungkut, Kelurahan Gunung Anyar Tambak, dengan batas-batas :
Utara : Sungai Kebon Agung
Timur : Tanah milik PT. Joyo Bakti
Selatan: tanah milik Budi
Barat : tanah milik Budi

3. KASUS POSISI GUGATAN PERDATA :

Halaman 25 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam gugatannya PENGUGAT/ sekarang TERLAWAN - I mendalilkan antara ayah PENGUGAT yang bernama **Alm. Kamto Tjiptarahardja** dengan TERGUGAT - I (SOLEMAN BIN ULKAYI} / sekarang TERLAWAN – II/ TERMOHON EKSEKUSI I } , telah melakukan jual beli tanah obyek sengketa yang tertuang dalam Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984** yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya.

Bahwa TERGUGAT – I menolak dan membantah dalil PENGUGAT yang menyatakan antara alm. Kamto Tjiptarahardja (ayah Penggugat) dengan TERGUGAT – I pernah Melakukan jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya.

Bahwa Tergugat-I tidak pernah mengenal, tidak pernah bertemu, dan tidak pernah menghadap Stefanus Sindhunata - Notaris di Surabaya, dari dan oleh karenanya Tergugat-I juga tidak pernah membuat dan tidak pernah menandatangani Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal 6 Agustus 1984 tersebut.

Bahwa transaksi jual beli tanah yang didalilkan oleh PENGUGAT tersebut semuanya adalah transaksi fiktif, sebuah transaksi rekayasa yang dibuat dengan maksud untuk mengambil tanah milik Tergugat-I.

4. BUKTI PENGUGAT (Pemohon Eksekusi) ADALAH BUKTI FIKTIF :

- Bahwa Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34 tersebut adalah akta fiktif dan karangan belaka, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Tergugat-I tidak pernah membuat dan menandatangani akta-akta tersebut, jikalau ada tanda tangan Tergugat-I dalam akta-akta tersebut, maka dapat kami pastikan tanda tangannya palsu dan berbeda dengan asli tanda tangan Tergugat-I. Perbedaan tanda tangan tersebut sudah pernah dikonfrontir dan di cek di labfor Polda Jatim dan Polrestabes Surabaya ketika Penggugat melaporkan Tergugat-I ke Polda Jatim dan ke Polrestabes Surabaya.

Halaman 26 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Dalam akta-akta tersebut tidak menyebutkan secara jelas alamat tempat tinggal Tergugat-I sesuai KTP, serta tidak menyebut secara jelas nomor kartu identitas/ KTP Tergugat-I. Bahwa dalam akta-akta tersebut alamat Tergugat-I hanya ditulis secara ringkas sebagai berikut : Tuan SULEMAN BIN DULKAYI, petani, bertempat tinggal di Surabaya, Desa Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Rungkut.

c. Bahwa dalam akta-akta tersebut tidak menyebut secara lengkap alamat tempat tinggal Tergugat-I, yaitu tidak menyebut nama jalan, nomor rumah, dan RT/RW, sebagaimana layaknya sebuah akta notaris, hal tersebut menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat tanpa merujuk kartu identitas atau KTP Tergugat-I, dan menunjukkan bahwa pihak-pihak yang membuat akta-akta tersebut sebenarnya tidak pernah mengetahui/ mengenal dan tidak pernah berhubungan dengan Tergugat-I dan akta tersebut hanya dibuat dengan perkiraan saja.

d. Akta-Akta tersebut salah dalam menyebutkan nama isteri Tergugat-I. Bahwa dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 6 Agustus 1984, menyebut isteri Tergugat-I yang turut menyetujui penjualan tanah sengketa adalah bernama : SA'ADAH, padahal Tergugat-I tidak pernah punya istri yang bernama SA'ADAH. Seumur hidupnya Tergugat-I hanya memiliki seorang istri yang bernama Hj. NUSROH {TERLAWAN – II}, sebagaimana terbukti dalam Kutipan Akta Nikah dan Kartu Susunan Keluarga yang akan kami ajukan sebagai bukti dalam persidangan ini. Dengan kesalahan menyebutkan nama istri Tergugat-I tersebut jelas menunjukkan bahwa akta-akta tersebut dibuat tanpa merujuk Akta Nikah Tergugat-I sebagai pihak yang dalam akta tersebut disebut sebagai pihak penjual.

- Akta-Akta tersebut tidak menyebut dengan benar batas-batas obyek tanah yang diperjual belikan.

a. Bahwa Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya adalah akta fiktif karena seluruhnya tidak menyebut batas-batas obyek tanah yang diperjualbelikan.

Halaman 27 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



b. Bahwa Penggugat menyebut batas-batas obyek tanah yang diperjual belikan juga selalu berubah-ubah. Pada awalnya dalam gugatan perkara perdata Pengadilan Negeri Surabaya No. 70/ Pdt.G/ 2004 jo perkara peninjauan kembali Mahkamah Agung No. 592 PK/ Pdt/ 2008, Penggugat menyebut batas-batas tanah obyek jual beli (tanah sengketa) adalah :

- sebelah utara : saluran air
- sebelah timur : tanah milik Taufik
- sebelah selatan : tanah milik Subagio
- sebelah barat : tanah milik Dulkayi

sedangkan sekarang dalam perkara ini Penggugat menyebut batas-batas tanah obyek jual beli (tanah sengketa) adalah :

- sebelah utara : sungai Kebon Agung
- sebelah timur : tanah milik PT. Joyo Bakti
- sebelah selatan : tanah milik Budi
- sebelah barat : tanah milik Budi

Bahwa karena batas-batas tanah sebagai obyek jual beli dalam akta tersebut tidak jelas, hal tersebut menunjukkan akta-akta tersebut adalah fiktif, sebab para pembuat aktanya tidak mengetahui dengan persis batas-batas tanah milik Tergugat-I.

Bahwa Agung RI dalam putusan perkara tanggal 17 April 1979 No. 840 K/ Sip/ 1975 menyatakan : ***“Gugatan tidak dapat diterima bila tidak jelas letak batas-batas tanah sengketa”***

:TANGGAPAN ATAS DALIL-DALIL PELAWAN

PELAWAN ADALAH PEMILIK SAH TANAH OBYEK EKSEKUSI .

1. Bahwa benar dalil PELAWAN pada angka 1 bahwa PELAWAN adalah pihak yang memiliki alas hak yang sah atas obyek tanah yang di eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Ex Penetapan Eksekusi No. 62/ EKS/ 2021/PN.Sby jo No. 682/ Pdt. G/2014/PN.Sby Jo. No. 144/PDT/2016/ PT.SBY Jo. No. 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 yang menunjuk pada obyek eksekusi sebidang tanah yang diatasnya berdiri RUSUNAWA GUNUNG ANYAR asset Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak - Kota Surabaya. Bahwa Tanah Obyek Eksekusi tersebut adalah milik PELAWAN ;

Halaman 28 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar dalil PELAWAN pada angka 2 dan 3 bahwa PELAWAN memperoleh tanah obyek eksekusi tersebut berasal dari melakukan pembebasan tanah untuk proyek pembangunan 2 (dua) Tower Rumah Susun dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang dibangun di daerah Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar - Kota Surabaya
3. Bahwa tanah untuk proyek tersebut (tanah obyek eksekusi a quo) dibebaskan dari pemilik bernama Sdr. H. Nasrullah Azis, dengan rincian obyek :
 - a. Tanah Tambak seluas 6.000 m² (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas:
 - sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
 - sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
 - sebelah Selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
 - sebelah barat berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
 - b. seluas 3.438 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas:
 - sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
 - sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
 - sebelah selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
 - sebelah barat berbatasan dengan: tanah hak

TANAH OBYEK SENGKETA DALAM GUGATAN BERBEDA DENGAN TANAH OBYEK EKSEKUSI

4. Bahwa dalam gugatan **Perkara Perdata No. 682 / Pdt.G/ 2014/ PN. Sby** , TERLAWAN I selaku PENGGUGAT menggugat SOELAIMAN BIN DULKAYI (bapak/ suami TERLAWAN II s/d VII) atas tanah obyek sengketa sebidang tanah bekas hak yasan Petok Leter C Nomor 151 seluas \pm 14.210 m² atas nama SOELEMEN BIN DULKAYI yang terletak di Kotamadya Surabaya, Kecamatan Rungkut, Kelurahan Gununganyar Tambak setempat dikenal sebagai tanah di desa Gunung Anyar Tambak dengan batas-batas ;
 - sebelah utara : sungai Kebon Agung
 - sebelah timur : tanah milik PT. Joyo Bakti
 - sebelah selatan : tanah milik Budi
 - sebelah barat : tanah milik Budi

Halaman 29 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah yang dieksekusi oleh TERLAWAN- I (tanah obyek eksekusi) adalah tanah milik PELAWAN yang terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak – Surabaya, terurai dalam :

- a. Sertifikat Hak Pakai Nomor : 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m² (enam ribu meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur tertanggal 15 Januari 2014 dengan batas-batas:
 - sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
 - sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
 - sebelah Selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
 - sebelah barat berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
- b. Sertifikat Hak Pakai Nomor: 2 / Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3.438 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur tertanggal 27 Januari dengan batas-batas:
 - sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
 - sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
 - sebelah selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
 - sebelah barat berbatasan dengan: tanah hak

FAKTA PENGUASAAN PELAWAN ATAS TANAH OBYEK SENGKETA

5. Bahwa benar dalil Pelawan, bahwa hanya PELAWAN yang sejak awal secara fisik menguasai tanah obyek sengketa, dan benar dalil PELAWAN bahwa PEMOHON EKSEKUSI { Penggugat - Terlawan I} dan TERMOHON EKSEKUSI { Tergugat - Soeleman bin Dulkayi} tidak pernah menguasai tanah obyek sengketa.
6. Bahwa benar dalil PELAWAN bahwa PELAWAN lebih dahulu menguasai tanah obyek sengketa baik secara fisik maupun secara yuridis sejak tahun 2014, hak kepemilikan PELAWAN ada lebih dahulu dibandingkan perkara gugat menggugat antara PEMOHON EKSEKUSI { Penggugat - Terlawan I} dan TERMOHON EKSEKUSI { Tergugat - Soeleman bin Dulkayi} dalam

Perkara Perdata No. 682 / Pdt.G/ 2014/ PN. Sby

PELAWAN BUKAN PIHAK DALAM PERKARAASAL

Halaman 30 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa benar dalil PELAWAN bahwa PELAWAN tidak menjadi pihak dan tidak turut digugat dalam perkara gugatan asalnya yakni **Perkara Perdata No. 682 / Pdt.G/ 2014/ PN. Sby ;**
8. Bahwa benar dalil PELAWAN bahwa gugatan PENGUGAT/ TERLAWAN I dalam perkara No. 682 / Pdt.G/ 2014/ PN. Sby adalah non executable (tidak bisa di eksekusi) dengan alasan para pihak yang berperkara tidak ada yang menguasai tanah obyek sengketa karena yang menguasai tanah obyek sengketa adalah PELAWAN, sedangkan PELAWAN tidak menjadi pihak dalam perkara a quo ;
TERLAWAN – I MENGAJUKAN GUGATAN ULANG SEBAGAI UPAYA MEMPERBAIKI GUGATAN AWAL NO.682 YANG PENUH KELEMAHAN
9. Bahwa benar dalil PELAWAN pada angka 10 yang mendalilkan bahwa TERLAWAN-I telah mengajukan gugatan ulang untuk merevisi/ memperbaiki gugatan No. 682 / Pdt.G/ 2014/ PN. Sby yang non executable dengan mengajukan gugatan perkara No. 705/ Pdt. G / 2019/ PN. Sby , dalam gugatan tersebut PELAWAN digugat sebagai TERGUGAT IV, dan gugatan yang baru tersebut telah inkraht yang putusan akhirnya diputuskan Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

PETITUM :

Bahwa berdasarkan dalil-dalil terurai diatas maka TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, TERLAWAN V, TERLAWAN VI, TERLAWAN VII mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa PELAWAN adalah PELAWAN yang benar ;
3. Menyatakan Putusan Perkara Perdata No. No. 682/ Pdt. G/2014/PN.Sby tanggal 20 Mei 2015 Jo. Putusan Banding No. 144/PDT/2016/ PT.SBY tanggal 21 Juni 2016 Jo. Putusan Kasasi No. 2741 K/Pdt/2017 tanggal 4 Desember 2017 tidak dapat dilaksanakan atau Non Executable ;
4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 62/EKS/ 2021/ PN.Sby. jo No. 682/ Pdt. G/2014/PN.Sby Jo. No. 144/PDT/2016/ PT.SBY Jo. No. 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk dilaksanakan ;
5. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/ uitvoerbaar bij voorraad walaupun PARA TERLAWAN mengajukan banding, Kasasi dan/atau Peninjauan Kembali (upaya hukum biasa dan luar biasa') ;
6. Biaya Perkara menurut hukum.

Halaman 31 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



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

1. Bahwa semula perkara perlawanan ini berawal dari gugatan dalam perkara perdata No. 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby antara
 - a) ALLAN TJIPTARAHARJA selaku PENGGUGAT (sekarang Terlawan I - Pemohon Eksekusi)
melawan
 - b) SULAIMAN BIN DULKAYI selaku TERGUGAT I (sudah meninggal dunia dan sekarang diwakili oleh ahli warisnya TERLAWAN II s/d VII - TERMOHON EKSEKUSI); dan
 - c) LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK selaku TERGUGAT II (sekarang TERLAWAN VIII / TERMOHON EKSEKUSI).

Bahwa terhadap gugatan No. 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby PELAWAN tidak menjadi pihak dan tidak turut digugat dalam perkara gugatan tersebut.

2. Bahwa pada faktanya objek sengketa dalam perkara gugatan No. 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby secara fisik tidak dikuasai oleh TERLAWAN I dan sebagian justru dikuasai pihak lain **YANG TIDAK IKUT PIHAK DALAM gugatan No. 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby** yaitu PELAWAN (Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Propinsi Jawa Timur).

TANGGAPAN ATAS DALIL –DALIL PELAWAN

1. Bahwa benar dalil Pelawan halaman 7 angka 16 yang pada intinya PELAWAN bukan sebagai pihak dalam perkara Nomor 682/ Pdt. G / 2014/ PN.Sby
2. Bahwa benar dalil PELAWAN pada angka 1, PELAWAN adalah pihak yang memiliki alas hak yang sah atas obyek tanah yang di eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Ex Penetapan Eksekusi No. 62/ EKS/ 2021/PN.Sby jo No. 682/ Pdt. G/2014/PN.Sby Jo. No. 144/PDT/2016/ PT.SBY Jo. No. 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 yang menunjuk pada obyek eksekusi sebidang tanah yang diatasnya berdiri RUSUNAWA GUNUNG ANYAR aset Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak - Kota Surabaya. Bahwa Tanah Obyek Eksekusi tersebut adalah milik PELAWAN ;
3. Bahwa dalam proses persidangan gugatan Nomor 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby, LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK selaku TERGUGAT II (sekarang TERLAWAN VIII / TERMOHON EKSEKUSI) dalam jawab jinawabnya telah mendalilkan sebagai berikut :

Halaman 32 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa di dalam persidangan berdasarkan Bukti LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK selaku TERGUGAT II (sekarang TERLAWAN VIII / TERMOHON EKSEKUSI) T.II – 1 sampai dengan T.II – 5 dalam perkara Nomor 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby , terdapat pihak-pihak lain yang memiliki dan menguasai tanah obyek sengketa.

2. Bahwa berdasarkan data dikelurahan objek sengketa adalah sebagai berikut :

- Objek eksekusi benar berupa tanah bekas hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 seluas \pm 14.210 M2 yang terletak di Kel. Gunung Anyar Tambak Surabaya ;
- Batas-batas sesuai peta kerawangan tanah bekas hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 seluas \pm 14.210 M2, meliputi :
 - Utara : Sungai Bonagung
 - Timur : lahan dengan Letter C Petok 152
 - Selatan : lahan dengan Letter C Petok 152
 - Barat : lahan dengan Letter C Petok 152
- Lokasi Rusunawa Gunung Anyar (Aset Pemprov. Jatim) berada di atas lahan bekas hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 yang sebagian menjadi objek eksekusi, dengan batas-batas yaitu :
 - Utara : Jalan Akses Menuju Wisata Mangrove
 - Timur : SHP 7 an. Pemkot Surabaya (akses jalan menuju TPS)
 - Selatan : SHP 7 an. Pemkot Surabaya
 - Barat : lahan dengan Letter C Petok 152 (sisa) ;

3. Bahwa Kronologis peralihan hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 yang terletak di Kel. Gunung Anyar Tambak Surabaya dari Sulaiman Bin Dulkayi sampai ke Pemprov. Jatim (sesuai buku tanah) sebagai berikut :

- Luasan total Petok Letter C Nomor 151 Persil D 7 adalah 14.210 M2 sebagian telah dibebaskan untuk program proyek pengendalian seluas 3.117 M2, sisanya masih atas nama Sulaiman seluas 11.093 M2, kemudian tanah sisa tersebut beralih kepada Nasrullah dengan Nomor Letter C 7064 Persil 7 seluas 5.093 M2 dan Nasrullah dengan Nomor Letter C 7065 Persil 7 seluas 6.000

Halaman 33 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



M2, kemudian tanah seluas 6.000 M2 dengan Nomor Letter C 7065 Persil 7 beralih kepada Ir. Gentur (Pemprov. Jatim) dengan Nomor Letter C 9762 Persil 7 dan tanah seluas seluas 5.093 M2 Nomor Letter C 7064 Persil 7 beralih sebagian seluas 3.438 M2 kepada Ir. Gentur (Pemprov. Jatim) sesuai Nomor Letter C 9614 dan seluas 1.189 beralih kepada Sdr. Charles dengan Nomor Letter C 10842,

Sehingga berdasarkan hal tersebut diatas tidak terdapat pencatatan atas peralihan hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 dari Sulaiman Bin Dulkayi kepada Kamto (Orang Tua TERLAWAN I), melainkan terdapat catata peralihan hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 dari Sulaiman Bin Dulkayi kepada PELAWAN ;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka TERLAWAN VIII mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan amar :

1. Menerima dan Mengabulkan perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa PELAWAN adalah PELAWAN yang benar ;
3. Menyatakan Putusan Perkara Perdata No. No. 682/ Pdt. G/2014/PN.Sby tanggal 20 Mei 2015 Jo. Putusan Banding No. 144/PDT/2016/ PT.SBY tanggal 21 Juni 2016 Jo. Putusan Kasasi No. 2741 K/Pdt/2017 tanggal 4 Desember 2017 tidak dapat dilaksanakan atau Non Executable ;
4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 62/EKS/ 2021/ PN.Sby. jo No. 682/ Pdt. G/2014/PN.Sby Jo. No. 144/PDT/2016/ PT.SBY Jo. No. 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Terlawan tersebut di atas, Pelawan telah mengajukan **Replik tanggal 22 Januari 2024** demikian pula Terlawan I dan Terlawan II sampai VII telah mengajukan **Duplik tanggal 19 Februari 2024** sedang Terlawan VIII tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Dalil Gugatannya Pelawan mengajukan Bukti Surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Pakai Nomor 1 Kelurahan Gununganyar Tambah, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Pakai Nomor 2 Kelurahan Gununganyar Tambah, diberi tanda P-2;

Halaman 34 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. W14.U1/12.198/Hk.01/8/2023 tanggal 24 Agustus 2023 kepada Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur, perihal Pengiriman Berita Acara Konstatering / Pemeriksaan Setempat No. 144/PDT/2014/PT. Sby Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017, diberi tanda P-3
4. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Tambakoso Nomor 470/120/438.7.6.9/2023 tanggal 26 September 2023 perihal surat keterangan, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/215/436.1.2/2013 tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Rumah Susun Sederhana Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar Kota Surabaya tanggal 17 Mei 2023 diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dibuat oleh Mohammad Nasrullah Aziz tanggal 04 Juni 2013, Luas Tanah yang dilepas 6000 m2 disaksikan oleh Lurah Gununganyar Tambak dan Camat Gununganyar, dilegalisasi Hj. Imnatunnuroh, SH, MKn Nom Register 863 tanggal 4 Juni 2013 Notaris di Surabaya, beri tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dibuat oleh Mohammad Nasrullah Aziz tanggal 04 Juni 2013, Luas Tanah yang dilepas 3.485 m2 disaksikan oleh Lurah Gununganyar Tambak dan Camat Gununganyar, dilegalisasi Hj. Imnatunnuroh, SH, MKn Nom Register 864 tanggal 4 Juni 2013 Notaris di Surabaya, beri tanda P-7;
8. Fotocopy Berita Acara Sosialisasi Tentang : Pengadaan Tanah Rusunawa Gununganyar Surabaya, Tanggal : 11 Februari 2013, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Dokumen Kontrak Surat Perjanjian Kerja Nomor 602.1/228/PR/112/2013 tanggal 28 Nopember 2013 dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 602.1/228.1/PR/112/2013 tanggal 28 Nopember 2013, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Dokumen Kontrak Surat Perjanjian Nomor 602.1/717.9/PR/112/2015 tanggal 4 Nopember 2015 dan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor 602.1/717.10/PR/112/2015 tanggal 4 Nopember 2015, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Dokumen Kontrak Surat Perjanjian Nomor 602.1/651.3/PR/112/2015 tanggal 28 September 2015 dan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor 602.1/651.4/PR/112/2015 tanggal 28 September 2015, diberi tanda P-11;

Halaman 35 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy Dokumen Kontrak Surat Perjanjian Kerja Nomor 602.1/299.1/PR/112/2016 tanggal 21 April 2016 dan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor 602.1/299.2/PR/112/2016 tanggal 21 April 2016, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 705/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 2 April 2020 diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 388/PDT/2020/PT.SBY tanggal 24 Agustus 2020, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Surat dari Pemerintah Kota Surabaya Nomor 500.17.1/12495/436.1.2/2023 Tanggal 09 Juni 2023 Kepada Sekretaris Daerah Provinsi Jawa Timur Perihal Pemberitahuan terkait tanah hak Pemerintah Provinsi Jawa Timur (obyek sengketa) akan dilakukan eksekusi atas permohonan dari Terlawan I, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Surat Keterangan Lurah Gunung Anyar Nomor 593.2/511/436.11.22.4/2013 Tanggal 19 Juni 2013 Perihal Surat Keterangan diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Surat Keterangan Lurah Gunung Anyar Nomor 593.2/512/436.11.22.4/2013 Tanggal 19 Juni 2013 Perihal Surat Keterangan diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis berupa surat-surat tersebut diatas untuk pihak Pelawan dalam perkara ini di persidangan mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di persidangan, yakni sebagai berikut :

1. ENDRO CATUR UTOMO;

- Bahwa saksi kerja di BPN Surabaya II sebagai Kasi Sengketa;
- Bahwa wilayah Gunung Anyar tambak termasuk wilayah kerja BPN Surabaya II;
- Bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2 atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan peruntukannya untuk rumah susun;
- Bahwa Saksi hadir pada saat sidang Pemeriksaan Setempat;
- *Bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipkat Hak Pakai No. 2 lokasinya sama dengan lokasi pada saat pemeriksaan setempat dan sesuai dengan data citra satelit;*

Halaman 36 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



- Bahwa Sesuai data di BPN, atas obyek sengketa diatasnya sudah alas hak Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2;
- Bahwa pagar keliling sudah sesuai dengan batas-batas dalam Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2;
- Bahwa Tower A Tower B dan Tower C berada di dalam Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Seksi Sengketa di BPN Surabaya II sejak bulan Juli 2022;
- Bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2 tersebut terbit pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui surat dari Balai Besar Wilayah Sungai Brantas kepada BPN selaku wakil pengadaan tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2;
- Bahwa Jika ada sengketa terhadap tanah maka tidak bisa terbit sertipikat atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang yurisprudensi Mahkamah Agung dan saksi mengetahui tentang kaidah hukum;
- Bahwa Saksi mengetahui latar belakang terbitnya Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2 dari data yang ada di BPN dan berdasarkan surat keterangan lurah Gunung anyar tambak No. 593;
- Bahwa atas Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2 tidak pernah digugat di PTUN;
- Bahwa Tidak ada Putusan Pengadilan yang membatalkan Sertipikat Hak Pakai No. 1 dan Sertipikat Hak Pakai No. 2;

2. Jaelani, S.Sos

- Bahwa saksi mantan lurah gunung anyar tambak sejak tahun 2007 sampai dengan 2017;
- Bahwa Tupoksi saksi sebagai lurah adalah Melaksanakan kegiatan pemerintahan kelurahan, Melakukan pemberdayaan masyarakat, Melaksanakan pelayanan masyarakat, Memelihara

Halaman 37 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentraman dan ketertiban umum; dan. Memelihara sarana dan prasarana serta fasilitas pelayanan umum.

- Bahwa Tupoksi saksi termasuk pengurusan tanah oleh masyarakat;
- Bahwa Pengurusan tanah selalu melibatkan lurah;
- Bahwa Saksi hadir pada saat sidang Pemeriksaan Setempat;
- Bahwa Asal usul tanah obyek sengketa tersebut adalah Petok Letter C No. 151 atas nama SULAIMAN BIN DULKAYI;
- Bahwa sekarang atas obyek sengketa sudah berdiri bangunan rusun, dulu batas-batas masih tambak semua, kecuali bagian utara batasnya adalah sungai Bonagung;
- Bahwa Tanah tersebut milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur (Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur);
- Bahwa Saksi lupa pengadaan tanah tersebut tahun berapa, namun pada saat saksi menjadi lurah Gunung Anyar Tambak;
- Bahwa Sosialisasi pembangunan rumah susun tersebut pada tanggal 11 Februari 2013 yang hadir pada saat itu saksi, RT dan perwakilan masyarakat;
- Bahwa ALLAN TJIPTA RAHARDJA tidak hadir pada saat sosialisasi tersebut;
- Bahwa pada saat sosialisasi tersebut tidak ada pihak yang keberatan atas pembangunan rumah susun tersebut;
- Bahwa saksi tanda tangan warmeking;
- Bahwa saksi ikut pada saat penandatanganan di Notaris pada saat tanah SULAIMAN BIN DULKAYI dijual kepada M. NASRULLOH;
- Bahwa saksi tanda tangan surat keterangan riwayat tanah;
- Bahwa dasar saksi membuat surat keterangan riwayat tanah adalah buku C Desa;
- Bahwa dalam buku C Desa tidak ada peralihan ke ALLAN TJIPTA RAHARDJA dan KAMTO;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sumber dana pembangunan Tower Rusun;
- Bahwa tidak pernah ada keberatan dari ALLAN TJIPTA RAHARDJA dan KAMTO;
- Bahwa pembangunan rumah susun berjalan kondusif dan tidak ada gejolak;

Halaman 38 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengeluarkan surat keterangan riwayat tanah sebelum ada gugatan pada tahun 2014;
- Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 1 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2 tidak pernah dimunculkan dalam putusan;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat itu tanah sedang dalam keadaan sengketa setelah proses peralihan tanah tersebut terjadi;
- Bahwa Pada tahun 2012, kondisi bukti Tanah C Desa bersih tidak ada coretan dan milik SULAIMAN BIN DULKAYI, pada tahun 1998 ada catatan bahwa atas tanah tersebut terkena pengendalian banjir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Ikatan Jual Beli dari SULAIMAN BIN DULKAYI ke KAMTO, di Buku C tidak ada catatan apapun;
- Bahwa Saksi mengetahui ada gugatan atas tanah tersebut, dan saksi kuasakan kepada Bagian Hukum Pemkot Surabaya;
- Bahwa gugatan atas tanah tersebut dari ALLAN TJIPTA RAHARDJA pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Ikatan Jual Beli dari SULAIMAN BIN DULKAYI kepada M. NASRULLAH pada tahun 1985;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk menguatkan dalil bantahannya telah pula mengajukan Bukti Surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari asli berupa Turunan Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No. 32 tanggal 6 Agustus 1984 yang dibuat dan disahkan dihadapan Notaris STEVANUS SINDHUNATHA,SH yang beralamat di JL. Ngaglik II No.6 Surabaya, diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy dari Copy berupa surat dari Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Pengairan Proyek Induk Pengembangan Wilayah Sungai Kali Brantas Proyek Pengelolaan Sumber Air dan Pengendalian Banjir Brantas yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kodia Surabaya selaku Wakil Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kotamadia Surabaya dengan nomor : TN.03.05-Aa.13.26-1306/35/U/99 tanggal 01 Nopember 1999 perihal Permohonan Penyelesaian Tanah atas nama Sulaiman bin Dulkayi, diberi tanda T.I-2
3. Foto Copy dari asli berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 682/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 20 Mei 2015 antara ALLAN

Halaman 39 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TJIPTARAHARDJA (Penggugat) melawan SULEMAN Bin DULKAYI dan LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK (Tergugat), diberi tanda T.I-3;

4. Foto Copy dari asli berupa salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 144/PDT/2016/PT.Sby tanggal 21 Juni 2016 antara ALLAN TJIPTARAHARDJA (Pembanding) melawan SULEMAN Bin DULKAYI dan LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK (Terbanding), diberi Tanda T.I-4;

5. Foto Copy dari asli berupa salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2741 K/Pdt/2017 tanggal 04 Desember 2017 antara ALLAN TJIPTARAHARDJA (Termohon Kasasi) melawan SULEMAN Bin DULKAYI dan LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK (Pemohon Kasasi), diberi tanda T.I-5;

6. Foto Copy dari asli berupa salinan Putusan Mahkamah Agung RI dalam upaya Peninjauan Kembali Nomor : 72 PK/Pdt/2022 tanggal 24 Februari 2022 antara LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK (Pemohon PK) melawan ALLAN TJIPTARAHARDJA dan SULEMAN Bin DULKAYI (Termohon PK), diberi Tanda T.I-6;

7. Foto Copy dari asli berupa surat dari Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : W14.U / 1521 / HK / 2/ 2 023 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10 Februari 2023 perihal Klarifikasi terkait dengan permohonan tindak lanjut penetapan eksekusi terhadap Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) yang tembusannya disampaikan kepada Sdr. Dr.H.M. Sajali.,S.H,M.H,M.M,Ph.D,CPCLE, diberi tanda T.I-7;

8. Foto Copy dari asli berupa surat dari Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 13000 / PAN.PN.W14.U1 / HK.2.4 / 2023 kepada Kepala Badan Pengawasan Mahkamah Agung Republik Indonesia perihal klarifikasi tertanggal 8 September 2023 yang tembusannya disampaikan kepada Jatim Corruption Watch (JCW) Jawa Timur, diberi tanda T.I-8;

9. Foto Copy dari asli berupa surat dari Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 17265 / PAN / HK / 02 / XII / 2023 kepada Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya perihal klarifikasi tertanggal 4 Desember 2023 yang tembusannya disampaikan kepada Jatim Corruption Watch (JCW) Jawa Timur, diberi tanda T.I-9;

10. Foto Copy dari asli berupa salinan Surat Penetapan Eksekusi Nomor : 62/EKS/2021/PN.Sby, diberi tanda T.I-10;

Halaman 40 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto Copy dari asli berupa berita acara pelaksanaan Constatering/Pemeriksaan Setempat pada hari senin tanggal 7 Agustus 2023, diberi tanda T.I-11;
12. Foto Copy dari asli surat tanggapan Pengadilan Tinggi Surabaya Kepada Pengadilan Negeri Surabaya nomor : 9476/KPT.W14-U/HK2.4/XI/2023 tanggal 21 November 2023 yang tembusannya disampaikan kepada Jatim Corruption Watch (JCW) Jawa Timur, diberi tanda T.I-12;
13. Foto Copy dari asli surat dari Kepaniteraan Mahkamah Agung RI kepada Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 2474/PAN/HK2.4/XII/2023 tanggal 7 Desember 2023 yang tembusannya disampaikan kepada Jatim Corruption Watch (JCW) Jawa Timur sebagai *Voorpost* Mahkamah Agung perihal permohonan Pelaksanaan Eksekusi, diberi tanda TI-13;
14. Foto Copy dari asli surat tanggapan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 10478 / KPT.W14-U / HK2.4 / XII / 2023 tanggal 19 Desember 2023 Kepada Pengadilan Negeri Surabaya yang tembusannya disampaikan kepada Jatim Corruption Watch (JCW) Jawa Timur atas surat dari Kepaniteraan Mahkamah Agung RI Nomor : 2474/PAN/HK2.4/XII/2023 tanggal 7 Desember 2023, diberi tanda T.I-14;
15. Foto Copy dari asli surat tanggapan Pengadilan Tinggi Surabaya ke II Nomor : 1142 / KPT.W14-U / HK2.4 / II / 2024 tanggal 7 Februari 2024 atas surat dari Kepaniteraan Mahkamah Agung RI Nomor : 2474/PAN/HK2.4/XII/2023 tanggal 7 Desember 2023 Kepada Pengadilan Negeri Surabaya yang tembusannya disampaikan kepada Jatim Corruption Watch (JCW) Jawa Timur, diberi tanda T.I-15;
16. Foto Copy dari asli surat dari Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1151/PAN.PN.W14.U1/HK2.4/I/2024 tanggal 30 Januari 2024 perihal Mohon Perlindungan Hukum atas permohonan pembacaan pelaksanaan eksekusi yang telah ditetapkan oleh ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 62/Eks/2023/PN.Sby yang tembusannya disampaikan kepada Jatim Corruption Watch (JCW) Jawa Timur, diberi tanda T.I-16;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis berupa surat-surat tersebut diatas untuk pihak Terlawan I dalam perkara ini di persidangan mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di persidangan, yakni sebagai berikut :

1. ZAINAL ABIDIN;

Halaman 41 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Terlawan I, saksi adalah karyawan dari Terlawan I sejak tahun 1992;
- Bahwa Saksi tahu letak obyek sengketa yaitu di Gunung Anyar tambak;
- Bahwa Pada tahun 2001 saksi disuruh oleh Terlawan I untuk mengawasi aset-aset milik Terlawan I di daerah Gunung Anyar Tambak yang termasuk dalam persil 151, pada Tahun 2013 di obyek sengketa ada proses pengurukan dan pembangunan rumah susun diatas tanah Terlawan I, melihat hal tersebut saksi kemudian menemui pihak keamanan dan bilang kalau tanah tersebut adalah milik Terlawan I, pihak keamanan di tanah tersebut mengatakan akan menyampaikan kepada pimpinannya, saksi kemudian melaporkan hal tersebut kepada Terlawan I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan pengurukan dan pembangunan rumah susun;
- Bahwa Saksi mengetahui jika obyek sengketa adalah milik Terlawan I karena Terlawan I adalah anak dari Pak Kamto, dan tanah tersebut milik Pak Kamto dan saksi pernah diperlihatkan IJB antara SULAIMAN BIN DULKAYI dengan Pak KAMTO;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti bertanda T-1, T-2 dan T-3;
- *Bahwa Saksi melakukan peneguran beberapa kali tetapi pembangunan rumah susun tetap dijalankan;*
- Bahwa Setahu saksi setelah itu Terlawan I melakukan upaya hukum;
- Bahwa Saksi hadir pada saat sidang Pemeriksaan Setempat;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti bertanda T1-10;
- *Bahwa Saksi tahu terkait hasil upaya hukum yang dilakukan oleh Terlawan I, putusan Kasasi dan PK Terlawan I menang dan putusan tersebut sudah incrah;*
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik tanah tersebut adalah Pak KAMTO dari IJB;
- *Bahwa Tidak ada bukti kepemilikan lain yang ditunjukkan kepada saudara selain IJB;*
- *Bahwa Terlawan I tidak pernah menunjukan kepada saksi terkait petok;*

Halaman 42 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah disuruh oleh Terlawan I untuk mengurus ke kelurahan terkait petok tanah tersebut;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk mengawasi terkait aset Terlawan I di Gunung Anyar dan Gunung Anyar Tambak adalah Terlawan I;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi obyek sengketa yaitu di Gunung Anyar Tambak;
- Bahwa Atas obyek sengketa sekarang telah dibangun Rusunawa;
- Bahwa Luas obyek sengketa 14.000an sedang Batas-batas obyek sengketa setahu saksi dulu sebelah utara adalah sungai sedang sekelilingnya adalah jalan tambak untuk batas tambak milik siapa saksi tidak mengetahui tambak-tambak tersebut milik siapa;
- Bahwa Terlawan I menunjukkan IJB kepada sekitar tahun 2000an saksi lupa untuk tepatnya;
- Bahwa Saksi menegur pihak keamanan di proyek tersebut sekitar tahun 2013, saksi kelokasi dan ketemu dengan bagian keamanan pembangunan rusun, disana saksi tidak ketemu dengan orang dinas atau Pemkot, pada waktu saksi protes, pihak keamanan mengatakan akan disampaikan kepada pimpinan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait surat keberatan atas pembangunan rumah susun tersebut;
- Bahwa Setahu saksi upaya hukum yang dilakukan oleh Terlawan I yaitu Terlawan I mengajukan gugatan di Pengadilan setelah ada pengurukan atas obyek sengketa, di PN Terlawan I kalah namun di PT, Kasasi dan PK Terlawan I menang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait pembuatan IJB;
- Bahwa Obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Pemprov Jawa Timur;
- Bahwa Obyek sengketa tersebut sebelumnya milik SULAIMAN BIN DULKAYI;
- Bahwa Obyek sengketa tersebut belum pernah dikelola oleh pak KAMTO atau Terlawan I, hampir rata-rata tanah milik Pak KAMTO

Halaman 43 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



atau Terlawan I setelah IJB dikelola oleh pemilik sebelumnya, namun ketika Pak KAMTO atau Terlawan I membutuhkan baru tanah tersebut diminta;

- Bahwa Saksi tidak melakukan koordinasi dengan RT, RW atau pihak Kelurahan pada saat melakukan peneguran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah SULAIMAN BIN DULKAYI sekarang masih hidup atau sudah meninggal;

2. HAFID AMIRUDIN

- Bahwa Saksi kenal dengan Terlawan I, saksi adalah karyawan dari Terlawan I sejak tahun 2017;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti bertanda T.1-7 dan T.1-8;
- Bahwa Saksi tidak mengikuti persidangan perkara tersebut, saksi mengetahui putusan tersebut setelah diberi tahu oleh Terlawan I
- Bahwa Tugas saksi selaku Karyawan Terlawan I yaitu mengawasi terkait aset Terlawan I di Gunung Anyar dan Gunung Anyar Tambak;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk mengawasi terkait aset Terlawan I di Gunung Anyar dan Gunung Anyar Tambak adalah Terlawan I;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi obyek sengketa yaitu di Gunung Anyar Tambak;
- Bahwa Atas obyek sengketa sekarang telah dibangun Rusunawa milik Pemprov Jawa Timur;
- Bahwa Luas obyek sengketa 14.000an sedang Batas-batas obyek sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu atas obyek / tanah di Gunung Anyar Tambak milik Terlawan I tersebut bermasalah sejak tahun 2017;
- Bahwa Saksi hanya mengawasi lokasi dan melaporkan kepada Terlawan I jika ada apa-apa di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi terakhir mengawasi obyek sengketa bulan ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait pembangunan rumah susun tersebut;

Halaman 44 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui pihak-pihak dalam putusan tersebut;
- Bahwa Saksi Cuma diberitahu oleh Terlawan I jika Terlawan I menang gugatan ditingkat kasasi dan PK;
- Bahwa Obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Pemprov Jawa Timur;

Menimbang, bahwa Terlawan II sampai Terlawan VII untuk menguatkan dalil bantahannya telah pula mengajukan Bukti Surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Keterangan Nomor: 593.2/399/436.11.22.4/2012, Tanggal 28 Agustus 2012, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Gununganyar Tambak, diberi tanda T.II-T.VII-1;
2. Foto copy Peta Bidang Tanah No. 1355/ 2013 tertanggal 22-05-2013, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan Tanah Bekas Hak Yasan Buku C No. 7064 persil 7 dimohonkan batas bidang tanah dan penerbitan sertifikatnya oleh Dinas PU CIPTA KARYA dan TATA RUANG PROV. JATIM, diberi tanda T.II-T.VII-2;
3. Foto copy Surat No. 1-13/Eks/XI/2023 tertanggal 13 Nopember 2023, dikirim oleh Kuasa Hukum Terlawan 2 s/d 7, perihal Nota Keberatan Atas Pelaksanaan Eksekusi Ex Penetapan Eksekusi No. 62/EKS/2021/PN.Sby, diberi tanda T.II-T.VII-3;
4. Foto copy KTP Identitas diri atas nama H. SULAIMAN dan atas nama HJ. NUSROH, diberi tanda T.II-T.VII-4;
5. Foto copy Kartu Keluarga No. 12.1414/02/10914 atas nama Kepala Keluarga H.SULAIMAN, diberi tanda T.II-T.VII-5;
6. Foto copy Fotokopi SIM A No. 011769/ A/XII/82/1082 atas nama SULAIMAN yang berlaku dari tanggal 23 Desember 1982, diberi tanda T.II-T.VII-6;

Menimbang, bahwa Terlawan II sampai Terlawan VII tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Terlawan VIII untuk menguatkan dalil bantahannya telah pula mengajukan Bukti Surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku C Kelurahan Gunung Anyar Tambak a.n Suleman bin Dulkayi No. Letter C 151, diberi tanda T.VIII-1;
2. Fotocopy Buku C Kelurahan Gunung Anyar Tambak a.n Drs. Mohamad Nasrullah Aziz No Letter C 7064, diberi tanda T.VIII-2a;

Halaman 45 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Buku C Kelurahan Gunung Anyar Tambak a.n Drs. Mohamad Nasrullah Aziz No Letter C 7065, diberi tanda T.VIII-2b;
4. Fotocopy Buku C Kelurahan Gunung Anyar Tambak a.n Ir. Gentur Prihantono Sandjoyo Putro qq Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Propinsi Jawa Timur No. Letter C 9614, diberi tanda T.VIII-3;
5. Fotocopy Buku C Kelurahan Gunung Anyar Tambak a.n Ir. Gentur Prihantono Sandjoyo Putro qq Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Propinsi Jawa Timur No. Letter C 9762, diberi tanda T.VIII-4
6. Fotocopy Buku C Kelurahan Gunung Anyar Tambak a.n Sdr. Charles dengan Nomor Letter C 10842, diberi tanda T.VIII-5
7. Fotocopy Buku Kerawangan Kelurahan Gunung Anyar Tambak Persil 7 diberi tanda T.VIII-6;
8. Fotocopy Buku Kerawangan Kelurahan Gunung Anyar Tambak Persil 7 diberi tanda T.VIII-7;

Menimbang, bahwa Terlawan VIII tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan SEMA No. 7 tahun 2001, maka dalam perkara a quo untuk menentukan kejelasan mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat diperlukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang disengketakan in casu tanah obyek sengketa, oleh karenanya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah sengketa pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024 dan menyangkut isi/hasil Pemeriksaan Setempat dimaksud ditunjuk kepada Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, mengajukan kesimpulan sedang Kuasa Kuasa Terlawan II sampai VII dan Kuasa Terlawan VIII;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah seperti tersebut diatas;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang isinya pada pokoknya Menunda dan/atau Menangguhkan

Halaman 46 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi/ Sita/ Pengosongan atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya yang menjadi bagian objek eksekusi, masing – masing :

1) Seluas 6.000 M2 (enam ribu meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur dengan batas – batas

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur

2) Seluas 3.438 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur, dengan batas – batas ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Hak

Sampai dengan putusan dalam perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (*In kracht*) ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut doktrin, yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan, yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara ;

Menimbang, bahwa HIR dan RBg tidak mengatur secara jelas tentang tuntutan provisi ini, HIR dan RBg hanya mengatur secara sekilas dalam Pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBg ;

Menimbang, bahwa pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No. 4

Halaman 47 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1965 dan Nomor : 3 tahun 2000 tentang petunjuk pelaksanaan tuntutan provisi ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 RV menyebutkan sebagai berikut “Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan ;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia yang selama ini terjadi adalah apabila Hakim melihat dari esensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka Hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu, dan apabila Hakim berpandangan bahwa tuntutan provisi tersebut hakikatnya adalah tidak bersifat mendesak atau segera maka tuntutan provisi tersebut akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dari pasal 191 keputusan provisi atau juga provisionale beschikking mengandung makna adalah suatu keputusan yang bersifat sementara (temporay disposal);

Menimbang, bahwa selanjutnya juga dijelaskan putusan provisi adalah putusan yang bersifat sementara sampai menunggu putusan pokok perkara dijatuhkan, dengan tidak menyinggung pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan (M.Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisi Pelawan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan untuk Memerintahkan TERLAWAN II untuk Menunda dan/atau Menangguhkan Eksekusi/ Sita/ Pengosongan atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya yang menjadi bagian objek eksekusi, masing – masing :

1) Seluas 6.000 M2 (enam ribu meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur dengan batas – batas

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur

Halaman 48 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Seluas 3.438 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur, dengan batas – batas ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Hak

Sampai dengan putusan dalam perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (*In kracht*), tuntutan provisi tersebut tidaklah bersifat memaksa dan urgent, dan tuntutan tersebut sudah masuk pada pokok perkara, dan sesuai dengan syarat formil SEMA No. 3 Tahun 2000 Bahwa putusan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara maka tuntutan provisi tersebut harus ditolak untuk seluruhnya

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan, Terlawan I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- ***Tentang tidak adanya peristiwa/keadaan yang menjadi syarat untuk dilakukannya derden verzet, yaitu tidak adanya penyitaan barang, baik sita jaminan maupun sita eksekusi dan tidak ada eksekusi terhadap barang (in casu tanah) yang menjadi objek perlawanan;***

1. Derden verzet atau yang diterjemahkan dengan istilah “perlawanan pihak ketiga“, di dalam Hukum Acara Perdata diatur dalam Pasal 206 ayat (6) R.Bg./Pasal 195 ayat (6) HIR;
2. Bahwa Pasal 206 ayat (6) R.Bg./Pasal 195 ayat (6) HIR berbunyi: “Perlawanan terhadap putusan juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita itu miliknya serta diadili seperti semua perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi pelaksanaan putusan itu”;
3. Bahwa menurut Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, cetakan ke enam, penerbit CV Mandar Maju, pada halaman 175 disebutkan bahwa pasal tersebut mengatur:
 - a. *Perlawanan terhadap sita eksekutorial;*
 - b. *Yang diajukan oleh yang terkena eksekusi/tersita;*
 - c. *Yang diajukan oleh pihak ketiga atas dasar hak milik;*

Halaman 49 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



d. dst;

4. Bahwa dalam putusan perkara asal yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I, yaitu putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 682 / Pdt.G / 2014 / PN.Sby Jo No. 144 / PDT / 2016 / PT.SBY Jo No. 2741 / K / Pdt / 2017 Jo No. 72 PK/Pdt/2022 yang telah berkekuatan hukum tetap, Ketua Pengadilan Negeri Surabaya telah melakukan aanmaning beberapa kali dan telah dilakukan constatering/pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Agustur 2023, namun pihak Para Termohon Eksekusi tidak hadir;

5. Bahwa terhadap objek tanah terperkara tidak pernah diletakkan sita, baik sita jaminan maupun sita eksekusi, dan sampai diajukannya perlawanan tidak pernah ada penetapan eksekusi pengosongan dan penyerahan tanah;

6. Bahwa dalil perlawanan Pelawan adalah adanya tanah milik Pelawan seluas 6.000 m2 di atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 1 dan nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438 m2 atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur), dimana tanah dalam sertifikat hak pakai tersebut menjadi objek perkara yang harus diserahkan kepada Terlawan I;

7. Bahwa merujuk pada Pasal 206 ayat (6) R.Bg./Pasal 195 ayat (6) HIR dan pendapat Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. tersebut, syarat yang harus ada untuk dapat diajukan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) adalah: *"Adanya barang, tentunya baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang diletakkan sita eksekusi"*;

8. Bahwa sebagaimana uraian di atas, atas karena terhadap tanah Hak Pakai Nomor 1 dan Nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak tidak pernah diletakkan sita jaminan, sita eksekusi dan tidak ada perbuatan pelaksanaan eksekusi yang mengarah kepada pengosongan dan penyerahan objek tanah yang ada pada Sertifikat Hak Pakai sebagaimana dimaksud, maka tidak ada keadaan/peristiwa yang menjadi syarat untuk dapat diajukannya derden verzet, tidak ada sita dan upaya pelaksanaan eksekusi terhadap tanah milik pihak ketiga (Pelawan), maka perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat / Terlawan terhadap gugatan Penggugat /

Halaman 50 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok permasalahan eksepsi Terlawan I tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Pelawan untuk mengajukan gugatan terhadap Para Terlawan dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Pelawan dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Pelawan dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah gugatan Pelawan telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah benar ada kesalahan formalitas dalam gugatan Pelawan tersebut sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan, Terlawan I telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa ***Tentang tidak adanya peristiwa/keadaan yang menjadi syarat untuk dilakukannya derden verzet, yaitu tidak adanya penyitaan barang, baik sita jaminan maupun sita eksekusi dan tidak ada eksekusi terhadap barang (in casu tanah) yang menjadi objek perlawanan*** dan oleh karena itu Majelis akan mempertimbangkannya terlebih dahulu mengenai eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa memperhatikan Pasal 195 ayat 6 HIR, terkandung dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan Pengadilan, hal ini dapat ditarik dari bunyi kalimat : “Jika pelaksanaan putusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita sebagai miliknya”

Menimbang, bahwa dari bunyi kalimat diatas, Pasal 195 ayat 6 HIR mengenai dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan yakni Perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang langsung terlibat dalam proses putusan atau penetapan, jenis perlawanan yang seperti ini disebut dalam praktek “Partai Verzet” kedalam bahasa Indonesia diterjemahkan “perlawanan oleh pihak, jenis yang kedua adalah perlawanan yang diajukan oleh “pihak ketiga” oleh orang yang tidak terlibat langsung dalam putusan atau penetapan yang dilawan. Pasal 195 ayat 6 HIR menyebut “Perlawanan yang dilakukan

Halaman 51 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang lain" dalam praktek peradilan perlawanan jenis ini lazim disebut "Perlawanan pihak Ketiga atau "Derden Verzet". Pada Partai Verzet kedudukan pelawan sejak semula sudah terlibat langsung dalam proses putusan atau penetapan, adakalanya dia berkedudukan sebagai pihak Tergugat langsung, bisa juga sebagai Tersita langsung, mungkin juga sebagai tereksekusi langsung atau pendek kata Pelawan dalam Partai Verzet adalah pihak yang terlibat langsung dalam persengketaan yang tertuang dalam suatu putusan atau penetapan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian diatas maka Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dapat dikategorikan sebagai "Perlawanan pihak Ketiga atau "Derden Verzet" yaitu Perlawanan yang dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita sebagai miliknya;

Menimbang, Bahwa Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2018 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, di jelaskan dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno sub kamar perdata tanggal 1-3 November 2018 pada angka 1 huruf b tentang Perubahan SEMA Nomor 07 Tahun 2012 mengenai derden verzet Ketentuan mengenai perkara bantahan (derden verzet) sebagaimana tercantum dalam kesepa-katan kamar perdata tanggal 14-16 Maret 2012 (SEMA Nomor 07 Tahun 2012) pada angka VII huruf b, diper-baiki sebagai berikut:

Perkara bantahan (derden verzet) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Ditunjukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/ berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang.
2. Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto Pasal 208 HIR karena alasan "kepemilikan" (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang "ke-pemilikan" itu Majelis Hakim cukup memper-timbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya "kepemilikan".
3. Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang undang.
4. Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantah-an.
5. Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan.

Halaman 52 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari ketentuan diatas, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2018 tersebut disebutkan syarat bahwa yang dapat mengajukan Perlawanan derden verzet salah satunya adalah karena alasan "kepemilikan" (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah);

Menimbang, bahwa dipersidangan Pelawan telah mengajukan bukti bertanda P-1 berupa Fotocopy Sertipikat Hak Pakai Nomor 1 Kelurahan Gununganyar Tambak, dan bukti P-2 berupa Fotocopy Sertipikat Hak Pakai Nomor 2 Kelurahan Gununganyar Tambak sehingga Pelawan dapat dikategorikan pelawan yang berhak untuk mengajukan Perlawanan dalam perkara a quo karena mempunyai legal standing untuk mengajukan Perlawanan sesuai dengan persyaratan yang telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2018 tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan I harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana termuat dalam surat perlawanan .

Menimbang bahwa inti sengketa dalam pokok perkara ini adalah sebagai berikut :

Pelawan mendalilkan :

1. Bahwa Pelawan mengajukan perlawanan sehubungan adanya Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 antara Allan Tjiptarahardja (Penggugat) melawan Sulaiman Bin Dulkayi (Tergugat I) dan Lurah Gunung Anyar Tambak (Tergugat II) dengan objek sengketa berdasarkan hasil Konstatering sesuai Berita Acara Constatering/Pemeriksaan Setempat Nomor 62/EKS/2021/PN.Sby Jo. No. 682/Pdt.G/2014/PN.Sby Jo. No. 144/PDT/2016/PT.Sby Jo. No. 2741 K/PDT/2017 tanggal 7 Agustus 2023 yang disampaikan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya kepada Gubernur Jawa Timur (PELAWAN) menunjuk sebagian tanah yang di atasnya berdiri Rusunawa Gunung Anyar Aset Pemerintah Provinsi Jawa Timur Yang Terletak Di Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kota Surabaya;

2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah :

Halaman 53 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Seluas 6.000 M2 (enam ribu meter persegi) dengan batas – batas
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
- b. Seluas 3.438 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) dengan batas – batas ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Saluran dan Jalan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Hak

Dimana Pelawan peroleh dari Sdr. Nasrullah selaku pemilik tanah, yang disaksikan oleh Camat Gunung Anyar dan Lurah Gunung Anyar Tambak dan atas tanah tersebut :

- a. Pada tanggal 15 Januari 2014 telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 M2 (enam ribu meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur;
- b. Pada tanggal 27 Januari 2014 telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3.438 M2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur;

Dan atas obyek tersebut pada Tahun 2015 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat telah membangun 2 (dua) Tower rumah susun, sementara untuk bangunan 1 (satu) Tower lainnya menggunakan dana APBD Pemerintah Provinsi Jawa Timur, sehingga di atas tanah tersebut berdiri 3 (tiga) Tower bangunan rumah susun;

3. sebelumnya dalam perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tersebut, PELAWAN

Halaman 54 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



bukan sebagai pihak dalam perkara tersebut, sehingga secara yuridis berdasarkan asas hukum putusan perdata bersifat *inter parties* PELAWAN tidak tunduk terhadap Putusan perkara tersebut, apalagi tanah tersebut dibeli melalui pengadaan tanah oleh PELAWAN pada tahun 2013 dan telah terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak tanggal 15 Januari 2014 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak tanggal 27 Januari 2014, serta dibangun oleh PELAWAN dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada tahun 2014, sedangkan TERLAWAN I mengajukan gugatannya pada tanggal 1 September 2014, sehingga eksistensi Pemerintah Provinsi Jawa Timur di atas tanah objek sengketa lebih dahulu ada sebelum diajukannya gugatan oleh TERLAWAN I dalam perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tersebut, oleh karenanya gugatan perkara tersebut seharusnya dikualifikasi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consorsium*) karena tidak menyertakan dan menjadikan PELAWAN sebagai pihak dalam perkara tersebut;

4. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2023 secara tiba-tiba tanpa pemberitahuan secara tertulis Pengadilan Negeri Surabaya melakukan Konstatering atas Penetapan Eksekusi Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 yang dihadiri oleh TERLAWAN I, sementara Alm. SULAIMAN BIN DULKAYI (Termohon Eksekusi) maupun ahli warisnya TERLAWAN II s/d TERLAWAN VII serta TERLAWAN VIII tidak hadir, pada pelaksanaan konstatering tersebut PELAWAN melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur menyatakan menolak pelaksanaan kegiatan konstatering tersebut, karena objek yang ditunjuk oleh TERLAWAN I sebagai objek eksekusi tersebut adalah Aset Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang telah bersertipikat, Kemudian terhadap hasil pelaksanaan konstatering tersebut Pengadilan Negeri Surabaya melalui suratnya Nomor W14.U1/12.198/Hk.02/8/2023 tertanggal 24 Agustus 2023 perihal Pengiriman Berita Acara Konstatering/Pemeriksaan Setempat Perkara Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 yang ditandatangani oleh Panitera R. Joko Purnomo atas nama Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memberitahukan pada pokoknya di atas tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang

Halaman 55 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya berdiri bangunan 3 (tiga) Tower rumah susun, akan di eksekusi atas permohonan dari TERLAWAN I dalam Perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 antara TERLAWAN I sebagai Penggugat melawan SULAIMAN BIN DULKAYI (Pewaris TERLAWAN II s/d VII) sebagai Tergugat I dan TERLAWAN VIII sebagai Tergugat II yang telah berkekuatan hukum tetap ;

5. Bahwa karena PERLAWANAN a quo didasarkan pada bukti kepemilikan dan nyata – nyata bahwa tanah yang akan di Eksekusi itu adalah benar – benar milik PELAWAN sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 2/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak tertulis atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur, maka berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Jo. Pasal 208 ayat 6 RBg. Perlawanan ini harus diterima dan dikabulkan, dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk dilaksanakan atau BUITEN EFFECT STELLEN;

6. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut Pelawan mengajukan perlawanan ini ;

Sedang pihak Terlawan I menyangkal dan mendalilkan :

1. Bahwa benar SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) adalah pemilik asal dari tanah obyek sengketa Petok/ Leter C No. 151/ Kelurahan Gununganyar Tambak, kemudian tanah obyek sengketa tersebut oleh Alm. SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) telah dijual kepada Alm Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah kandung Terlawan I) sebagaimana tertuang dalam Akte Perikatan Jual Beli No. 32 tanggal 6 Agustus 1984, beserta Akte Kuasa Jual No.33 tertanggal dan Akte Kuasa untuk mengurus balik nama Akte No.34 tertanggal 6 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Notaris STEFANUS SINDHUNATHA di Surabaya, Dengan kesepakatan harga pembelian sebesar Rp.14.210.000 (empat belas juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) dan telah dibayar lunas seluruhnya kepada SULEMAN BIN DULKAYI sebagai Penjual/Pemilik awal;

Halaman 56 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap diterbitkannya sertifikat hak pakai atas tanah Nomor 1/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000m² dan nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438m² atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur) yang asal muasal penerbitannya berdasarkan atas Petok/ Leter C No. 151/ Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) yang proses pelepasannya di peroleh dari H.Nas/H. Nasrullah Azis adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah secara hukum, karena pada prinsipnya terhadap penerbitan dua sertifikat tersebut didasari atas data-data yang sengaja dipalsukan sebagaimana fakta berikut:

- a. Bahwa pada tahun 1999 pemerintah Kotamadya Surabaya Melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas, dimana sebagian tanah objek sengketa tersebut terkena proyek dengan cara pemberian ganti rugi (pembelian) seluas lebih kurang \pm 3000 M² (tiga ribu meter persegi) dari Pemerintah Kotamadya Surabaya melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas, uang kompensasi pelebaran sungai tersebut sebesar Rp. 191.091.300,- (seratus Sembilan puluh satu juta sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) diserahkan dan diterima oleh SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) tanpa hak dengan cara memalsukan dokumen hak kepemilikan objek sengketa, padahal SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) telah menjual objek tersebut kepada Alm Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah kandung Terlawan I) pada tanggal 6 Agustus 1984 sebagaimana diatas;
- b. Bahwa berdasarkan surat dari PROYEK INDUK PENGEMBANGAN WILAYAH SUNGAI KALI BRANTAS (Proyek Pengelolaan sumber Air dan pengendalian banjir Brantas) tanggal 01 November 1999, surat Nomor : TN.03.05-Aa.13.26-1306/35/U/99, panitia Pengadaan Tanah Kodya Surabaya telah mengakui salah sasaran dengan memberikan uang pembebasan sebagian tanah objek sengketa tersebut kepada SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) pada tanggal 26 September 1998, dimana dalam surat tersebut yang tembusannya dijukan kepada beberapa instansi terkait secara tegas menyampaikan sesuai info yang telah diterima dari kepolisian, SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung

Halaman 57 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



terlawan II s/d terlawan VII) telah mengaku dengan memalsukan dokumen kepemilikan tanah dan melakukan penggelapan uang ganti rugi pembebasan tanah, sehingga yang bersangkutan pada waktu itu berada dalam tanahan Kepolisian Polwiltabes Surabaya;

- c. Bahwa fakta kedua, SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) telah membuat laporan kehilangan dengan memberikan keterangan palsu yang seolah-olah lahan tersebut masih miliknya dan meminta bantuan Terlawan VIII untuk menerbitkan Petok Letter C, Nomor 151 yang baru selanjutnya berdasarkan Petok tersebut SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) menjual kembali atau mengalihkan hak objek sengketa tersebut kepada H.Nas/H. Nasrullah Azis cara melawan hukum, kemudian oleh H. Nas/H. Nasrullah Azis dengan tanah obyek sengketa tersebut telah dilepaskan kepada Pemprov Jatim (Pelawan);
- d. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 1/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m2 pada tanggal 15 Januari 2014 dan Sertifikat Hak Pakai nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438 m2 pada tanggal 27 Januari 2014 atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur) atas dasar Petok Letter C, Nomor 151, **yang nyata-nyata diterbitkan setelah adanya Akte Perikatan Jual Beli No. 32 tanggal 6 Agustus 1984, beserta Akte Kuasa Jual No. 33 tertanggal dan Akte Kuasa untuk mengurus balik nama Akte No. 34 tertanggal 6 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Notaris STEFANUS SINDHUNATHA di Surabaya**, adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat formalitas jual beli itu sendiri serta tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 adanya **"suatu sebab yang halal"**.

3. secara yuridis status kepemilikan tanah Petok Leter C No. 151 persil 7 Klas I, sejak Terlawan I melaporkan SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) kepada Polwiltabes Surabaya sekarang Polrestabes Surabaya maupun ke Polda Jawa Timur atas laporan dugaan pemalsuan dokumen dan penggelapan sebagaimana surat Panggilan untuk Sdr. Drs. Warsito AS (Staf Proyek PSAPB Brantas Surabaya) nomor: SOP/3047/X/1999.SERSE 11 Oktober 1999, adanya gugatan perdata pada tahun 2004 jo gugatan perdata pada tahun 2014 *in casu* perkara A Qua adalah serangkaian peristiwa hukum yang membuktikan secara yuridis bahwa objek tanah

Halaman 58 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Petok Leter C No. 151 persil 7 Klas I adalah tanah dalam status sengketa

4. Bahwa berdasarkan fakta diatas kapasitas SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) bukan merupakan pihak yang berhak lagi atas tanah Petok Leter C No. 151 persil 7 Klas I yang telah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah dimaksud, disamping itu secara jelas tanah Petok Leter C No. 151 persil 7 Klas I sebagaimana telah kami urai pada poin 4 diatas merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan karena tergolong dalam status sengketa, sehingga jual beli tanah tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi peralihan jual beli, maka dengan sendirinya secara hukum sertifikat hak pakai Nomor 1/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m2 dan nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438 m2 atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur) sebagaimana dalil gugatan perlawanan pelawan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah secara hukum;

5. Bahwa dengan demikian tindakan Pemprov Jatim (Pelawan) melakukan pembangunan Rumah Susun Gunung Anyar Tambak Surabaya diatas objek sengketa yang nyata-nyata diketahuinya adalah perbuatan yang tidak dibenarkan dalam hukum dan dapat disimpulkan, pelawan adalah pelawan yang tidak beriktikab baik;

6. Bahwa selebihnya terhadap keterangan Palsu juga surat ASPAL (asli tapi palsu) yang dimiliki Alm. SULEMAN BIN DULKAYI (ayah kandung terlawan II s/d terlawan VII) dengan (Terlawan VIII) Lurah Kelurahan Gunung Anyar Tambak, membuat Surat Petok Letter C, Nomor 151 seluas ± 14.210 M2 (empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) dengan menggunakan keterangan palsu untuk mendapatkan dokumen yang asli, secara keseluruhan telah terbukti dan terurai dengan segala pertimbangan hukum Majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.682 / Pdt.6 / 2014 PN.Sby, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.144 / Pdt / 2016 PT.Sby, jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2741 K / Pdt / 2017 Jo No. 72 PK / Pdt / 2022 menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perkara A quo sehingga tidak perlu kami urai secara keseluruhan;

Halaman 59 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



7. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.144/Pdt/2016 PT.Sby yang telah berkekuatan hukum tetap dalam pokok perkara amar ke lima yang secara tegas menyatakan *"Menghukum Tergugat I sekarang Terbanding atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa secara baik dan kosong kepada Penggugat sekarang Pembanding tanpa syarat apapun juga"*, sehingga meskipun pelawan bukanlah pihak yang terlibat secara langsung dalam perkara A quo, namun putusan dalam perkara A quo secara hukum dengan sendirinya atas segala pertimbangan majelis hakim yang dibenarkan secara hukum mengikat pelawan sebagai pihak yang harus tunduk dan patuh terhadap isi amar putusan tersebut dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana asas *res judicata pro veritate habetur* yang berarti apa yang diputus hakim harus dianggap benar dan harus dilaksanakan;

8. Bahwa atas karena secara nyata dan tak terbantahkan sertifikat hak pakai Nomor 1/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m2 dan nomor 2/Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3438 m2 atas nama Pelawan (Pemerintah Provinsi Jawa Timur) dasar perlawanan pelawan adalah tidak sah cacat hukum dan batal demi hukum, maka terhadap Perlawanan pelawan tidak dapat menanggukkan pelaksanaan eksekusi (Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg), atas alasan tersebut kami memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis hakim yang memeriksa perkara A Qua untuk mengenyampingkan perlawanan pelawan dan melanjutkan pelaksanaan eksekusi yang secara nyata terhadap amar putusan A Quo adalah putusan yang bersifat *condemnatoir* yang dapat dilaksanakan sebagaimana penetapan eksekusi Nomor : 62 / EKS / 2021 / PN.SBY jo No.682 / Pdt.6 / 2014 PN.Sby jo No.144 / Pdt / 2016 PT.Sby jo Nomor : 2741 K / Pdt / 2017 jo No. 72 PK / Pdt / 2022;

Pihak Terlawan II sampai VII juga menyangkal dan mendalilkan :

1. Bahwa benar dalil PELAWAN pada angka 1 bahwa PELAWAN adalah pihak yang memiliki alas hak yang sah atas obyek tanah yang di eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Ex Penetapan Eksekusi No. 62/ EKS/ 2021/PN.Sby jo No. 682/ Pdt. G/2014/PN.Sby Jo. No. 144/PDT/2016/ PT.SBY Jo. No. 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 yang menunjuk pada obyek eksekusi sebidang tanah yang diatasnya berdiri RUSUNAWA GUNUNG ANYAR asset Pemerintah

Halaman 60 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Provinsi Jawa Timur yang terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak - Kota Surabaya. Bahwa Tanah Obyek Eksekusi tersebut adalah milik PELAWAN ;

2. Bahwa benar dalil PELAWAN pada angka 2 dan 3 bahwa PELAWAN memperoleh tanah obyek eksekusi tersebut berasal dari melakukan pembebasan tanah untuk proyek pembangunan 2 (dua) Tower Rumah Susun dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang dibangun di daerah Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar - Kota Surabaya

3. Bahwa tanah untuk proyek tersebut (tanah obyek eksekusi a quo) dibebaskan dari pemilik bernama Sdr. H. Nasrullah Azis, dengan rincian obyek :

a. Tanah Tambak seluas 6.000 m2 (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas:

- sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
- sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
- sebelah Selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
- sebelah barat berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur

b. seluas 3.438 m2 (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas:

- sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
- sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
- sebelah selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
- sebelah barat berbatasan dengan: tanah hak

4. Bahwa dalam gugatan **Perkara Perdata No. 682 / Pdt.G/ 2014/ PN. Sby**, TERLAWAN I selaku PENGGUGAT menggugat SOELAIMAN BIN DULKAYI (bapak/ suami TERLAWAN II s/d VII) atas tanah obyek sengketa sebidang tanah bekas hak yasan Petok Leter C Nomor 151 seluas \pm 14.210 m2 atas nama SOELEMEN BIN DULKAYI yang terletak di Kotamadya Surabaya, Kecamatan Rungkut, Kelurahan Gununganyar Tambak setempat dikenal sebagai tanah di desa Gunung Anyar Tambak dengan batas-batas ;

Halaman 61 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara : sungai Kebon Agung
- sebelah timur : tanah milik PT. Joyo Bekti
- sebelah selatan : tanah milik Budi
- sebelah barat : tanah milik Budi

5. Bahwa tanah yang dieksekusi oleh TERLAWAN- I (tanah obyek eksekusi) adalah tanah milik PELAWAN yang terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak – Surabaya, terurai dalam :

a. Sertifikat Hak Pakai Nomor : 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m² (enam ribu meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur tertanggal 15 Januari 2014 dengan batas-batas:

- sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
- sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
- sebelah Selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
- sebelah barat berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur

b. Sertifikat Hak Pakai Nomor: 2 / Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3.438 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur tertanggal 27 Januari dengan batas-batas:

- sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
- sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
- sebelah selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
- sebelah barat berbatasan dengan: tanah hak

Pihak Terlawan VIII juga menyangkal dan mendalilkan :

1. Bahwa benar dalil Pelawan halaman 7 angka 16 yang pada intinya PELAWAN bukan sebagai pihak dalam perkara Nomor 682/ Pdt. G / 2014/ PN.Sby
2. Bahwa benar dalil PELAWAN pada angka 1, PELAWAN adalah pihak yang memiliki alas hak yang sah atas obyek tanah yang di eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Ex Penetapan Eksekusi No. 62/ EKS/ 2021/PN.Sby jo No. 682/ Pdt. G/2014/PN.Sby Jo. No. 144/PDT/2016/ PT.SBY Jo. No. 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 yang menunjuk pada obyek eksekusi sebidang tanah yang

Halaman 62 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya berdiri RUSUNAWA GUNUNG ANYAR aset Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak - Kota Surabaya. Bahwa Tanah Obyek Eksekusi tersebut adalah milik PELAWAN ;

3. Bahwa dalam proses persidangan gugatan Nomor 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby, LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK selaku TERGUGAT II (sekarang TERLAWAN VIII / TERMOHON EKSEKUSI) dalam jawab jinawabnya telah mendalilkan sebagai berikut :

4. Bahwa di dalam persidangan berdasarkan Bukti LURAH GUNUNG ANYAR TAMBAK selaku TERGUGAT II (sekarang TERLAWAN VIII / TERMOHON EKSEKUSI) T.II – 1 sampai dengan T.II – 5 dalam perkara Nomor 682/ Pdt. G / 2014/ PN. Sby , terdapat pihak-pihak lain yang memiliki dan menguasai tanah obyek sengketa.

5. Bahwa berdasarkan data dikelurahan objek sengketa adalah sebagai berikut :

➤ Objek eksekusi benar berupa tanah bekas hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 seluas \pm 14.210 M2 yang terletak di Kel. Gunung Anyar Tambak Surabaya ;

➤ Batas-batas sesuai peta kerawangan tanah bekas hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 seluas \pm 14.210 M2, meliputi :

Utara : Sungai Bonagung

Timur : lahan dengan Letter C Petok 152

Selatan : lahan dengan Letter C Petok 152

Barat : lahan dengan Letter C Petok 152

➤ Lokasi Rusunawa Gunung Anyar (Aset Pemprov. Jatim) berada di atas lahan bekas hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 yang sebagian menjadi objek eksekusi, dengan batas-batas yaitu :

Utara : Jalan Akses Menuju Wisata Mangrove

Timur : SHP 7 an. Pemkot Surabaya (akses jalan menuju TPS)

Selatan : SHP 7 an. Pemkot Surabaya

Barat : lahan dengan Letter C Petok 152 (sis) ;

Halaman 63 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Kronologis peralihan hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 yang terletak di Kel. Gunung Anyar Tambak Surabaya dari Sulaiman Bin Dulkayi sampai ke Pemprov. Jatim (sesuai buku tanah) sebagai berikut :

➤ Luasan total Petok Letter C Nomor 151 Persil D 7 adalah 14.210 M2 sebagian telah dibebaskan untuk program proyek pengendalian seluas 3.117 M2, sisanya masih atas nama Sulaiman seluas 11.093 M2, kemudian tanah sisa tersebut beralih kepada Nasrullah dengan Nomor Letter C 7064 Persil 7 seluas 5.093 M2 dan Nasrullah dengan Nomor Letter C 7065 Persil 7 seluas 6.000 M2, kemudian tanah seluas 6.000 M2 dengan Nomor Letter C 7065 Persil 7 beralih kepada Ir. Gentur (Pemprov. Jatim) dengan Nomor Letter C 9762 Persil 7 dan tanah seluas seluas 5.093 M2 Nomor Letter C 7064 Persil 7 beralih sebagian seluas 3.438 M2 kepada Ir. Gentur (Pemprov. Jatim) sesuai Nomor Letter C 9614 dan seluas 1.189 beralih kepada Sdr. Charles dengan Nomor Letter C 10842,

Sehingga berdasarkan hal tersebut diatas tidak terdapat pencatatan atas peralihan hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 dari Sulaiman Bin Dulkayi kepada Kamto (Orang Tua TERLAWAN I), melainkan terdapat catata peralihan hak Yasan Petok Letter C Nomor 151 dari Sulaiman Bin Dulkayi kepada PELAWAN ;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dalil Perlawan Pelawan telah dibantah/disangkal oleh Para Terlawan, oleh karenanya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 163 HIR, yang menyatakan “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, maka kewajiban pertama adalah Para Pelawan untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya dalam Gugatan Perlawanannya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Para Terlawan pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya/sangkalannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi berimbang bagi

Halaman 64 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil –dalil perlawanannya Pelawan mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-17 dan juga mengajukan 2 (dua) saksi yaitu ENDRO CATUR UTOMO dan JAELANI, S.Sos;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil –dalil sangkalannya Terlawan I mengajukan bukti surat berupa T.I-1 sampai dengan T.I-16 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu ZAINAL ABIDIN dan HAFID AMIRUDIN;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil –dalil sangkalannya Terlawan II sampai VII mengajukan bukti surat berupa T.II-T.VII-1 sampai dengan T.II-T.VII-6 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil –dalil sangkalannya Terlawan II sampai VII mengajukan bukti surat berupa T.VIII-1 sampai dengan T.VIII-7 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa dari inti sengketa sebagaimana terurai di atas ,dapat dikonstruksi masalah hukum yang menjadi dasar analisa yuridis pertimbangan perkara ini, yakni :

“ Apakah perlawanan pelawan beralasan secara hukum sehingga hak Pelawan harus dilindungi sebagai Pelawan yang baik ? “

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan tentang apakah perlawanan Pelawan beralasan atau tidak, terlebih dahulu akan dipertimbangkan dasar hukum perlawanan dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia ;

Menimbang, bahwa dalam hal pengajuan perlawanan Majelis berpandangan bahwa agar perlawanan berhasil maka ia pihak pelawan harus dapat membuktikan bahwa barang yang disita itu adalah miliknya. Sehingga apabila ia berhasil membuktikan hal tersebut, maka ia akan dinyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat. Apabila pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita itu maka pelawan akan dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur dan sita akan dipertahankan;

Menimbang, bahwa perkara perlawanan ini merupakan perkara perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 antara Allan Tjiptarahardja (Penggugat) melawan Sulaiman Bin Dulkayi (Tergugat I) dan Lurah Gunung Anyar Tambak (Tergugat II);

Halaman 65 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis merujuk kepada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1038 K/Sip/1973, tanggal 1 Agustus 1973, yang mana Putusan Mahkamah Agung tersebut mengandung kaidah hukum bahwa yang harus diperiksa hanya lah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya;

Menimbang, bahwa eksekusi dalam pemahaman Majelis adalah “pelaksanaan” yaitu untuk melaksanakan isi putusan yang sudah berkekuatan hukum sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang;

Menimbang, bahwa dari aspek hukum acara perdata, Majelis berpandangan bahwa dasar hukum perlawanan tereksekusi adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 207 HIR dimana ketentuan Pasal tersebut menegaskan bahwa perlawanan pada dasarnya tidak menanggukuhkan eksekusi, akan tetapi eksekusi harus ditanggukuhkan apabila segera Nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, atau paling tidak sampai dengan dijatuhkannya Putusan oleh Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa tentunya dapat pula diterjemahkan bahwa eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang dilakukan eksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang atau juga pelaksanaan putusan Hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya;

Menimbang, bahwa menurut M. yahya Harahap pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*ten uitvoer legging van vonnissen*) yaitu melaksanakan “secara paksa” putusan Pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang kalah (tereksekusi/dalam perkara ini adalah pelawan) tidak mau menjalankan secara sukarela. Dalam bahasa sederhana, eksekusi (pelaksanaan putusan) adalah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara;

Menimbang, bahwa masih merujuk kepada pendapat M. Yahya Harahap tersebut dalam Bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, dimana ditegaskan bahwa salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan, sehingga jika ekskeusi sudah dijalankan maka tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi;

Menimbang, bahwa bila merujuk kepada Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II cetakan ke-5 Mahkamah Agung RI

Halaman 66 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2004 menegaskan bahwa pihak-pihak yang melakukan perlawanan adalah pihak ke-tiga yang mengaku sebagai miliknya (baik pemegang hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai termasuk hak tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang obyeknya bukan tanah;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 786 K/Pdt/1988 yang mengandung kaidah hukum bahwa *derden verzet* atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;

Menimbang bahwa tentang Perlawanan juga dapat ditemukan dasarnya di Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan atau disebut BUKU II Edisi tahun 2017 Halaman 101 dan halaman 441, yang juga mendasarkan pada ketentuan Pasal 195 (ayat 6) dan ayat (7) HIR, serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana kaedah untuk itu dapat diperinci sebagai berikut :

- a. Perlawanan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi / tersita atau oleh pihak ketiga atas dasar hak milik ;
- b. Perlawanan pada dasarnya tidak menangguhkan eksekusi ;
- c. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik , tetapi juga dapat didasarkan pada hak lainnya ,seperti Hak Pakai , Hak Guna Bangunan , Hak Tanggungan , Hak Sewa ;
- d. Dalam perlawanan , Pelawan harus membuktikan bahwa ia punya alas hak atas barang yang disita dan tidak terkait dengan perkara yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap yang akan dieksekusi itu ;
- e. Apabila Pelawan dapat membuktikannya alas hak itu tidak terkait pada perkara yang putusannya akan dieksekusi , maka ia akan dinyatakan sebagai Pelawan Yang Benar , dan sita akan diperintahkan untuk diangkat ;
- f. Sebaliknya apabila Pelawan tidak dapat membuktikan alas haknya itu sebagai barang yang memang tidak terkait dalam eksekusi , maka ia akan dinyatakan sebagai Pelawan Yang Tidak Benar dan Sita akan dipertahankan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, Majelis pun berpandangan bahwa tereksekusi (pelawan dalam perkara ini) dapat mengajukan perlawanan dengan formalitas sebagai berikut :

1. Perlawanan harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan;

Halaman 67 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



2. Alasan perlawanan adalah untuk menunda eksekusi;
3. Pihak yang melakukan perlawanan adalah pihak ke-tiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa); penyewa yang obyeknya bukan tanah, atau tergugat sendiri (pihak yang kalah) apabila dia sudah melaksanakan putusan itu dengan sukarela atau dalam hal tatacara melakukan penyitaan tersebut dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa dari posita dan dasar hukum perlawanan sebagaimana telah dirumuskan dalam inti sengketa, dan dihubungkan dengan bukti Pelawan, Terlawan I, Terlawan II sampai VII dan bukti Terlawan VIII diperoleh fakta hukum bahwa obyek yang diajukan perlawanan oleh Pelawan adalah Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 antara Allan Tjiptarahardja (Penggugat) melawan Sulaiman Bin Dulkayi (Tergugat I) dan Lurah Gunung Anyar Tambak (Tergugat II) dimana obyek yang hendak dilakukan eksekusi adalah sebidang tanah bekas hak yasan Petok Leter C Nomor 151 seluas \pm 14.210 m² atas nama SOELEMEN BIN DULKAYI yang terletak di Kotamadya Surabaya, Kecamatan Rungkut, Kelurahan Gununganyar Tambak setempat dikenal sebagai tanah di desa Gunung Anyar Tambak dengan batas-batas ;

- sebelah utara : sungai Kebon Agung
- sebelah timur : tanah milik PT. Joyo Bakti
- sebelah selatan : tanah milik Budi
- sebelah barat : tanah milik Budi

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan sebagai pemilik atas :

- a. Sertifikat Hak Pakai Nomor : 1/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 6.000 m² (enam ribu meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur tertanggal 15 Januari 2014 dengan batas-batas:
 - sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
 - sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
 - sebelah Selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
 - sebelah barat berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur

Halaman 68 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertifikat Hak Pakai Nomor: 2 / Kelurahan Gunung Anyar Tambak seluas 3.438 m² (tiga ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur tertanggal 27 Januari dengan batas-batas:

- sebelah utara berbatasan dengan: saluran dan jalan
- sebelah timur berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur
- sebelah selatan berbatasan dengan: tanah milik Pemerintah Kota Surabaya
- sebelah barat berbatasan dengan: tanah hak

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari bukti Pelawan, Terlawan I, Terlawan II sampai VII dan bukti Terlawan VIII ternyata terdapat perbedaan luas obyek sengketa dimana obyek sengketa dalam perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 adalah sebidang tanah bekas hak yasan Petok Leter C Nomor 151 seluas ± 14.210 m² sedangkan Pelawan hanya menguasai seluas 9.438 m² sehingga terdapat selisih 4.772 m², hal tersebut diperkuat oleh Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024 sedang dasar di ajukan perlawanan adalah seluruh obyek yang akan dieksekusi adalah sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa), sehingga Majelis hakim berpendapat masih terdapat pemilik lain atas obyek seluas 4.772 m² yang tidak mengajukan perlawanan sedangkan dalam petitumnya Pelawan mohon agar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 62/EKS/2021/PN.Sby. Jo. Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 30 November 2021 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk dilaksanakan atau *Buiten Effect Stellen* dan putusan perkara Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby. tanggal 20 Mei 2015 Jo. Nomor 144/PDT/2016/PT.SBY. tanggal 21 Juni 2016 Jo. Nomor 2741 K/Pdt/2017 tanggal 4 Desember 2017 tidak dapat dilaksanakan atau NON EXECUTABLE, sehingga Majelis Hakim berpendapat perlawanan Pelawan kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*/NO);

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*/NO) maka oleh karenanya biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pelawan ;

Halaman 69 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Peraturan-Peraturan yang berkenaan dengan perkara ini serta Pasal-Pasal dari Undang-Undang maupun Peraturan dan ketentuan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Terlawan I;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard/NO);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 1.695.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari KAMIS tanggal 4 JULI 2024 oleh kami, Sudar, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H. dan Suswanti, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby tanggal 7 November 2023, putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 10 JULI 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dhany Eko Prasetyo, SE., S.H., MM., M.Hum. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H.

Sudar, S.H., M.Hum.

Suswanti, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Halaman 70 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1004/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Dhany Eko Prasetyo, SE., S.H., MM., M.Hum.

Perincian biaya :

1	Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2	Biaya ATK	:	Rp. 95.000,00
3	Biaya Panggilan	:	Rp. 140.000,00
4	Biaya PNPB Panggilan	:	Rp. 50.000,00
5	Biaya Pemeriksaan Setempat / PS	:	Rp. 1.250.000,00
6	Biaya PNPB Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 10.000,00
7	Biaya Sumpah Saksi	:	Rp. 100.000,00
8	Biaya PNPB Sita	:	Rp. -
9	Redaksi	:	Rp. 10.000,00
10	Materai	:	Rp. 10.000,00
	Jumlah	:	Rp. 1.695.000,00

(satu juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) ;