



**PUTUSAN**

Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. TATA PERKASA PERSADA, berkedudukan di Surabaya, diwakili oleh Ferry Alfrits Sangeroki yang beralamat di Bukit Indah Lontar Blok AA-IV/27, Rt. 002, Rw. 009, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, diwakili oleh Ferry Alfrits Sangeroki selaku Direktur PT. Tata Perkasa Persada, Selanjutnya disebut sebagai : ----- PELAWAN ;

**M E L A W A N :**

1. SUPRIYANTO, S.T. selaku Direktur PT. Bukit Condro Gresik, yang berkedudukan di Jalan Puri Safira Regency B5 Nomor 18, Rt. 024, Rw. 008, Kecamatan Menganti, Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ngadiman Rahyudi, SH., MH., Tis'at Afriyandi, SH., dan Imam Syaifullah, SH., Para Advokat pada Kantor "Ngadiman Rahyudi & Partners", beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 56, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 483/HK/II/2024 tanggal 25 Januari 2024, Selanjutnya disebut sebagai : TERLAWAN I/PEMOHON EKSEKUSI;

2. ANDI SARJONO SUCIPTO, selaku Direktur PT. Alika Ekaputera, yang berkedudukan di Jalan Asem Jaya III/25, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edward Dewaruci, SH., MH., dan Andika Simamora, SH., Para Advokat/Penasihat Hukum pada kantor hukum "Edward Dewaruci Advocate Counsellor at Law" beralamat di Medan Pemuda Building 7<sup>th</sup> floor, Suite 702, Jalan Pemuda, Nomor 27-31, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 488/HK/I/2024 tanggal 25 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai :TERLAWAN II/TERMOHON EKSEKUSI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat bukti dari kedua belah pihak;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi dengan surat gugatannya tanggal 6 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Desember 2023 dalam Register Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan merupakan pihak ketiga yang hak keperdataannya terpengaruhi oleh akibat hukum yang timbul atas sengketa yang terjadi antara Terlawan I/Pemohon Eksekusi dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi, sehingga dengan gugatan ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi Pelawan atas hak keperdataan yang dimilikinya;
2. Bahwa berdasarkan Buku II edisi 2007 Pedoman Teknis Administrasi Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata khusus menyebutkan sebagai berikut:

“perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak tanggungan, hak sewa dan lain-lain”;

Sehingga Pelawan sebagai pemegang Hak Sewa atas objek sengketa berhak mengajukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga atas penetapan eksekusi PN Surabaya No. 93/EKS/2023/PN Sby Jo. Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby Jo. Nomor 329/PDT/2019/PT Sby;

3. Bahwa objek sengketa ini dimanfaatkan untuk pengelolaan gereja berdasarkan Surat Izin No: 450/26160/436.5.3/2005 tentang Izin Tempat Ibadah yang diterbitkan oleh Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Kota Surabaya tertanggal 19 Oktober 2005 yang diperuntukkan Pendirian Tempat Ibadah Gereja Bethel Indonesia “Darmo Satelit Town”. Sehingga Terlawan I/Pemohon Eksekusi mengetahui bahwa

Halaman 2 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek yang diajukan sebagai objek permohonan eksekusi terdapat gereja yang sedang beroperasi;

4. Bahwa tanpa memberikan pemberitahuan sebelumnya kepada Pelawan sebagai pemegang Hak Sewa atas objek sewa, secara tiba-tiba Terlawan I/ Pemohon Eksekusi mengajukan permohonan eksekusi atas objek sewa Pelawan dan pada faktanya Pelawan telah didatangi oleh beberapa orang yang mengaku dari Pengadilan Negeri Surabaya untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby antara Terlawan I / Pemohon Eksekusi dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi untuk dilakukan pengukuran objek sengketa;

5. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dan Terlawan II dilakukan sebelum adanya upaya-upaya hukum yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II. Sehingga hal ini menjadikan Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dan Terlawan II sah menurut hukum serta adanya alas hak Pelawan dalam mengajukan Gugatan Perlawan ini;

6. Bahwa Terlawan I/ Pemohon Eksekusi sampai dengan diajukannya gugatan perlawanan ini tidak ada itikad baik untuk menghubungi Pelawan baik secara lisan maupun secara resmi berupa somasi untuk menginformasikan terkait hal apapun yang terjadi atas objek sewa Pelawan yang sekaligus menjadi objek sengketa antara Terlawan I/Pemohon Eksekusi dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi. Kondisi ini menyebabkan kebingungan Pelawan dalam mengetahui kedudukan Terlawan I/ Pemohon Eksekusi atas permohonan eksekusi objek sewa;

7. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2023 Pelawan mendapat informasi mengenai Penetapan Eksekusi No. 93/EKS/2023/PN Sby Jo. Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby Jo. Nomor 329/PDT/2019/PT Sby tertanggal 30 November 2023 atas objek sengketa yang mana merupakan objek sewa menyewa antara Pelawan dengan Terlawan II/ Termohon Eksekusi;

8. Bahwa menurut informasi terhadap tanah obyek sengketa akan dilakukan eksekusi sita jaminan yang menurut rencana akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya bersama dengan Terlawan I/ Pemohon Eksekusi, hal ini jelas sangat merugikan Pelawan sebagai pemegang Hak sewa atas tanah/bangunan obyek sengketa, atas dasar alasan tersebut cukup beralasan Pengadilan Negeri Surabaya untuk menunda eksekusi sita jaminan, disamping itu mohon pula agar Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 10 Oktober 2018 dinyatakan tidak sah dan tidak berharga;

Halaman 3 Putusan Nomor 1337/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

9. Bahwa Terlawan I / Pemohon Eksekusi tidak dapat menunjukan dokumen yang dapat membuktikan kepada Pelawan atas kedudukannya secara sah dalam perkara dengan Terlawan II / Termohon Eksekusi, sehingga setelah memeriksa atas keaslian dan keabsahan dokumen atas objek sewa menyewa Pelawan merasa bahwa benar objek tersebut atas nama kepemilikan Terlawan II/Termohon Eksekusi. Hal ini terlegitimasi dengan adanya surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) objek sengketa yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya I dengan nomor berkas 13039 / 2022 tertanggal 10 Maret 2022 atas nama PT. Alika Ekaputra yang beralamat di Raya Sukomanunggal Jaya 33, Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya dengan NIB 12012802.04219, maka berdasarkan SKPT tersebut menyatakan PT. Alika Ekaputra sebagai pemilik atas sertifikat Hak Guna Bangunan No 12012802301710 Kelurahan Tanjungsari dengan luas 3.000 m2 (tiga ribu meter persegi);

10. Bahwa setelah Pelawan memeriksa kebenaran atas objek yang akan disewa dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi dapat memberikan serta menunjukkan bukti yang menyatakan objek tersebut atas nama PT Alika Ekaputra, maka Pelawan membuat Perjanjian Sewa Menyewa dengan No: 077/AEP-TPP/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023 antara PT. Alika Ekaputra selaku Terlawan II/ Termohon Eksekusi dengan PT. Tata Perkasa Persada;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1 (satu) menjelaskan tentang objek perjanjian sewa menyewa yang menyatakan sebagai berikut:

“Pihak kesatu menerangkan dengan ini menyewakan kepada pihak kedua, yang menerangkan dengan ini menyewa dari Pihak Kesatu atas 1 (satu) buah bangunan gedung yang berdiri di atas sebidang tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 1710, Kelurahan Tanjungsari, Seluas 3.000 M2 (Tiga Ribu Meter Persegi) dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) :12012802.04219, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 11.614/1993, tanggal 26 (dua puluh enam) Juli 1993) (seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), yang dilengkapi dengan fasilitas aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (P.L.N) sebesar 240 KVA dan air leideng dari Perusahaan Daerah Air Minum (P.D.A.M), yang meliputi lantai basement, lantai Ground, lantai 1 dan lantai 3/rooftop terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukomanunggal, Kelurahan Tanjungsari di Jalan Raya Sukomanunggal Jaya 33, dan tertulis atas nama PT. Alika Ekaputra, berkedudukan di Surabaya”;

Halaman 4 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



12. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 4 (empat) dalam perjanjian sewa menyewa menyatakan sebagai berikut :

“ Pihak kesatu menjamin kepada pihak kedua, bahwa ia adalah pemilik yang sah dari bangunan gedung yang beralamat di Jalan Raya Sukomanunggal Jaya 33, Surabaya dan karena itu menjamin bahwa selama Pihak Kedua memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, Pihak kedua dapat menikmati pemakaian bangunan gedung dan urutannya tersebut tanpa suatu rintangan selama jangka waktu persewaan ini, dan karena itu pihak kesatu menjamin bahwa pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan atau tuntutan dari pihak kesatu atau orang lain mengenai hal itu, dan apabila hal itu sampai terjadi, maka pihak kesatu berjanji dan berkewajiban untuk menyelesaikannya dengan baik”;

Sehingga atas ketentuan yang telah disepakati tersebut maka Terlawan II/ Termohon Eksekusi merupakan pemilik Sah atas objek yang diperjanjikan serta Pelawan mendapatkan jaminan atas hak terhadap objek yang diperjanjikan oleh Terlawan II/ Termohon Eksekusi;

13. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 11 (sebelas) dalam perjanjian sewa menyewa menyatakan sebagai berikut:

“Perjanjian sewa menyewa ini tidak bergantung atau dikaitkan dengan dengan perjanjian sewa menyewa yang lain, jaminan hutang, tuntutan pengadilan, atau apapun sifatnya yang berkaitan dengan hutang-hutang dari pihak kesatu yang dapat berpengaruh baik sekarang maupun dikemudian hari yang mengakibatkan bangunan gedung tersebut dijual atau dipindahkan”;

Sehingga atas ketentuan yang telah disepakati tersebut maka Terlawan II/ Termohon Eksekusi memberikan jaminan kepada Pelawan bahwa segala bentuk kondisi di masa depan yang timbul akibat perbuatan hukum atas objek sewa menyewa tidak mempengaruhi hak sewa yang dimiliki oleh Pelawan;

14. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Pelawan dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer tentang Syarat Sah Perjanjian, yang menyatakan:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;



4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa Pelawan dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi dalam melakukan Perjanjian tersebut telah memenuhi ke-4 syarat sah pada Pasal 1320 KUHPer maka perjanjian sah secara hukum dan mengikat para pihak;

15. Bahwa berdasarkan ketentuan yang tertera pada Pasal 1338 KUHPer berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Sehingga baik Pelawan maupun Terlawan II/ Termohon Eksekusi harus tunduk, patuh, dan melaksanakan seluruh isi Perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak;

16. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) ini diajukan dengan alas hak yang sah dan didukung dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan memohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (ailgoei opposant);

17. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata a quo antara Terlawan I/ Pemohon eksekusi dan Terlawan II/Termohon eksekusi merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat hukum yang menimbulkan kerugian kepada Pelawan;

Berdasarkan uraian gugatan di atas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa dan memutus sebagai berikut:

I. Dalam Provisi ;

- Menunda pelaksanaan eksekusi sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

II. Dalam Pokok Perkara ;

1. Mengabulkan permohonan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Penetapan Eksekusi Nomor 93/EKS/2023/PN Sby Jo. Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby Jo. Nomor 329/PDT/2019/PT Sby;
3. Menyatakan sah secara hukum Pelawan adalah Penyewa yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;
4. Menyatakan sah Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dengan Terlawan II/ Termohon Eksekusi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tanah/objek bangunan sengketa melekat hak sewa antara Pelawan dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi;

6. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 10 Oktober 2018 adalah tidak sah dan tidak berharga;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan datang menghadap kuasanya Maya Triastiana, SH., dan Jozua Andronicus, SH., Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum and Law Firm beralamat di Medan Pemuda Building, Jalan Pemuda Nomor: 27-31, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 243/SK/ADN-LF/XII/2023, tanggal 3 Desember 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 84/HK/II/2024 tanggal 5 Januari 2024, kemudian Pelawan mencabut kuasanya berdasarkan Pencabutan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 7 Mei 2024, sedangkan untuk Terlawan I dan Terlawan II masing-masing datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

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 Toniwidjaya Hansberd Hilly, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perbaikan gugatan sebagaimana surat perbaikan gugatan tanggal 22 Desember 2023 dan selanjutnya gugatan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak melaksanakan persidangan secara E-litigasi, kecuali persidangan acara pembuktian;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan I mengajukan jawaban secara E-litigasi tanggal 7 Maret 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas atas seluruh dalil-dalil Surat Perlawanan yang diajukan Pelawan dalam perkara a quo, kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan I ;

Halaman 7 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa secara fakta hukum, Surat Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak memenuhi syarat formil maupun syarat materiil sebagaimana ditentukan dalam Hukum Acara Perdata, terbukti sebagai berikut :

Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki tidak memiliki legal standing untuk mewakili PT. Tata Perkasa Persada sebagai Pelawan ;

a. Bahwa Para Pihak dalam perkara a quo adalah :

▪ Pelawan : PT. Tata Perkasa Persada yang diwakili

Direktornya bernama Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki ;

▪ Terlawan I : PT. Bukit Condro Gresik ;

▪ Terlawan II : PT. Alike Ekaputera yang diwakili

Direktornya bernama Sdr. Andi Sarjono Sucipto ;

b. Bahwa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Subyek Hukum yang berbentuk Badan Hukum, dalam melakukan perbuatan hukum diwakili oleh Direktur-nya;

c. Bahwa secara fakta dan diakui oleh Pelawan di dalam Surat Perlawanannya, bahwa PT. Tata Perkasa Persada sebagai Pelawan yang diwakili oleh Direktornya bernama Ferry Alfrits Sengoriki atas dasar Perubahan Terakhir Akta Notaris Dian Permadhani, S.H., M.Kn No. 02 tanggal 15 Juni 2016 dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AH.01.03-0057302 tanggal 15 Juni 2016;

d. Bahwa Undang-Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, telah mengatur mengenai Masa Jabatan Direktur, sebagaimana ketentuan Pasal 94 ayat (3), yang berbunyi :

“Anggota Direksi diangkat untuk jangka waktu tertentu dan dapat diangkat kembali”;

e. Bahwa memperhatikan secara cermat isi Akta No. 02 tanggal 15 Juni 2016 dari Pelawan/PT. Tata Perkasa Persada, terbukti tidak mengatur jangka waktu masa jabatan Direktur PT. Tata Perkasa Persada cq. Ferry Alfrits Sengoriki ;

f. Bahwa karenanya untuk mengetahui lebih jelas Jangka Waktu Masa Jabatan Direktur guna Keabsahan Perbuatan Hukum Direktur

Halaman 8 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewakili Perseroan, mutatis mutandis harus merujuk pada Anggaran Dasar Perseroan PT. Tata Perkasa Persada, yakni Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Tata Perkasa Persada Nomor 1 tanggal 01 Maret 2013, yang dibuat Bintaro Triatmodjo, SH Notaris Kota Surabaya;

g. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (3) Anggaran Dasar Pelawan /PT. Tata Perkasa Persada diatas, secara telah mengatur :

“Anggota Direksi Diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak rapat umum pemegang saham untuk memberhentikannya”;

h. Bahwa dengan berdasarkan pada Anggaran Dasar perseroan diatas, secara nyata masa jabatan Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki yang diangkat pada tanggal 15 Juni 2016 sebagai Direktur PT. Tata Perkasa Persada telah berakhir pada tanggal 15 Juni 2021 sehingga terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada ;

i. Bahwa karenanya secara fakta hukum pula, masa jabatan Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki sebagai Direktur PT. Tata Perkasa Persada yang telah berakhir pada tanggal 15 Juni 2021, terbukti tidak ada perubahan / pembaharuan di dalam Sisminbakum atau SABH Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana termuat di dalam Profil Perusahaan PT. Tata Perkasa Persada yang di unduh pada tanggal 09 Januari 2024;

j. Bahwa akan tetapi secara fakta Surat Perlawanan Pelawan dalam perkara aquo, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Desember 2023, PT. Tata Perkasa Persada diwakili oleh Direkturnya yang mengaku bernama Ferry Alfrits Sengoriki ;

k. Bahwa secara fakta Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili/bertindak untuk dan atas nama PT. Tata Perkasa Persada terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021, maka secara hukum perbuatan hukum Ferry Alfrits Sengoriki yang bertindak untuk dan atas nama PT. Tata Perkasa Persada dalam mengajukan Surat Perlawanan aquo pada tanggal 12 Desember 2023, terbukti telah melampaui Kewenangannya bertindak untuk dan atas nama PT. Tata Perkasa

Halaman 9 Putusan Nomor 1337/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

Persada, tegasnya Ferry Alfrits Sengoriki tidak memiliki Legal Standing mewakili PT. Tata Perkasa Persada ;

I. Bahwa mengingat Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada, maka berakibat hukum Surat Perlawanan Pelawan adalah tidak sah, sehingga harus ditolak dan atau setidaknya tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Penerima Surat Kuasa tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada sebagai Pelawan ;

a. Bahwa Rekan Maya Triastiana, SH, dkk sebagai Penerima Kuasa berdasar Surat Kuasa Khusus No. 244/SK/AND/LF/XII/2023 tertanggal 03 Desember 2023, secara fakta telah menerima Kuasa dari Subyek Hukum yang tidak memiliki Legal Standing untuk mewakili Badan Hukum, sehingga mutatis mutandis pula Surat Kuasa Surat Kuasa Khusus No. 244/SK/AND/LF/XII/2023 tertanggal 03 Desember 2023 adalah Cacat Hukum ;

b. Bahwa akibat hukum Surat Kuasa Khusus cacat hukum, maka segala perbuatan hukum yang berdasarkan pada Surat Kuasa yang Cacat Hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

PT. Tata Perkasa Persada tidak memiliki Legal Standing sebagai Pelawan dalam perkara aquo, karena Pelawan bukan pemilik atas obyek sengketa ;

a. Bahwa sebagaimana diakui oleh Pelawan, Surat Perlawanannya adalah merupakan Derden Verzet atas perkara Perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY jo. Penetapan Eksekusi No.93/EKS/2023/PN.SBY.

b. Bahwa sebagaimana di sepakati dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI di Palembang tanggal 08 Oktober 2009, bahwa Perlawanan pihak ketiga/Derden Verzet berdasar ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, hanya dapat diajukan karena alasan "Kepemilikan" (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Gadai Tanah).

c. Bahwa secara fakta yang ada, Pelawan dalam Surat Perlawanannya sama sekali tidak mendalilkan dirinya sebagai Pemilik Obyek Sengketa atas dasar Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan atau Pemegang Gadai Tanah.

d. Bahwa dikarenakan Pelawan bukan sebagai pemilik/pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan atau Pemegang Gadai Tanah, maka secara fakta Pelawan tidak

Halaman 10 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki kapasitas untuk mengajukan Surat Perlawanan terhadap perkara Perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY jo. Penetapan Eksekusi No.93/EKS/2023/PN.SBY.

e. Bahwa berdasar uraian-uraian yuridis diatas, terbukti Pelawan dalam perkara aquo tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Surat Perlawanan dalam perkara aquo dan karenanya Surat Perlawanan Pelawan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa berdasar apa telah Terlawan I uraikan diatas, terbukti Pelawan Diwakili Oleh Subyek Hukum Yang Tidak Berhak dan Pelawan dalam perkara aquo tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Surat Perlawanan, karenanya Surat Perlawanan Pelawaan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Terlawan I mohon dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis dianggap satu kesatuan dan tidak terpisahkan dalam pokok perkara a quo;

2. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan dalam perkara a quo, kecuali diakui dengan tegas oleh Terlawan I kebenarannya;

3. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Pelawan, secara nyata tidak berdasar hukum untuk lebih jelasnya Terlawan I dapat jelaskan sebagai berikut :

Perjanjian sewa menyewa antara Pelawan dan Terlawan II adalah tidak sah/batal demi hukum ;

4. Bahwa Pelawan dalam mengajukan perlawanan aquo telah mendalilkan sebagai pemegang hak sewa terhadap objek perkara ini dengan berdasar Perjanjian Sewa Menyewa No. 077/AEP-TPP/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023 (selanjutnya cukup disebut : "Perjanjian Sewa"), antara :

- Terlawan II : sebagai pihak yang menyewakan ;
- Pelawan : sebagai pihak Penyewa ;

5. Bahwa secara hukum Perjanjian Sewa Menyewa adalah tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, terbukti sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Perjanjian sewa menyewa tidak memenuhi syarat subjektif/dibuat oleh orang yang tidak cakap hukum ;

a. Bahwa Syarat Subyektif dalam suatu Perjanjian adalah terkait Subyek Hukum yang mengadakan Perjanjian.

b. Bahwa ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, telah mengatur sebagai berikut :

Tak Cakap untuk membuat suatu perjanjian, adalah :

- Orang yang belum dewasa
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan,
- Orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat suatu perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Bahwa secara fakta hukum, pada saat dibuat dan di tandatanganinya Perjanjian Sewa, antara :

-PT. Alika Ekaputera/Terlawan II diwakili oleh Direktornya bernama : Andi Sarjono Sucipto, sebagai Pihak Yang Menyewakan,

-PT. Tata Perkasa Persada/Pelawan diwakili oleh Direktornya bernama : Ferry Alfrits Sengoriki sebagai Pihak Penyewa;

Dilakukan/Diwakili oleh Subyek Hukum Yang tidak cakap bertindak untuk dan atas nama Perseroan PT. Alika Ekaputera dan PT. Tata Perkasa Persada ;

d. Bahwa sebagai bukti Andi Sarjono Sucipto tidak cakap mewakili PT. Alika Ekaputera/Terlawan II dan Ferry Alfrits Sengoriki tidak cakap mewakili PT. Tata Perkasa Persada, terbukti sebagai berikut :

d.1. Andi Sarjono Sucipto tidak cakap mewakili PT. Alika Ekaputera sebagai Pihak Yang Menyewakan;

- Bahwa sebagaimana termuat di dalam Profil Perusahaan PT. Alika Ekaputera yang di unduh pada tanggal 10 Januari 2024, bahwa Andi Sarjono Sucipto baru diangkat sebagai Direktur PT. Alika Ekaputera pada tanggal 06 September 2023 yang di sahkan/tercatat dalam Sisminbakum atau SABH Direktorat Jendral Administrasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, pada tanggal 11 September 2023, sebagaimana Tanggal Surat Pemberitahuan Data Perseroan dengan No.AHU-AH.01.09-0161861;

- Bahwa di dalam Profil Perusahaan PT. Alika Ekaputera tidak pernah tercantum adanya Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Alika Ekaputera tanggal 02 Juni 2023;

- Bahwa akan tetapi didalam Premisse Perjanjian Sewa, Andi Sarjono Sucipto mengaku sebagai Direktur PT. Alika Ekaputera berdasar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Alika Ekaputera tanggal 02 Juni 2023;

- Bahwa mengingat Andi Sarjono Sucipto baru menjabat sebagai Direktur PT. Alika Ekaputera pada tanggal 06 September 2023 atau setidaknya-tidaknya pada tanggal 11 September 2023, akan tetapi Andi Sarjono Sucipto telah mewakili PT. Alika Ekaputera pada tanggal 25 Juli 2023 atau 49 (empat puluh sembilan) hari sebelum diangkat sebagai Direktur, maka secara hukum Andi Sarjono Sucipto tidak cakap mewakili PT. Alika Ekaputera sebagai Pihak Yang Menyewakan.

d.2. Ferry Alfrits Sengoriki tidak cakap mewakili PT. Tata Perkasa Persada sebagai Pihak Penyewa :

Bahwa sebagaimana yang telah Terlawan I kemukakan di dalam bahagian Eksepsi diatas, agar tidak terjadi pengulangan, secara fakta dan sangat jelas terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada ;

- Bahwa dikarenakan Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada, maka perbuatan hukum Ferry Alfrits Sengoriki yang bertindak/mewakili PT. Tata Perkasa Persada dalam mengadakan Perjanjian Sewa/sebagai Pihak Penyewa mutatis mutandis pula tidak cakap menurut hukum;

e. Bahwa dikarenakan baik Pihak Menyewakan maupun Pihak Penyewa di wakili oleh Subyek Hukum Yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama Badan

Halaman 13 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum, maka mutatis mutandis Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 077/AEP-TPP/VII/2023 tanggal 25 Juli 2023 tidak memenuhi syarat subyektif sahnya perjanjian, sehingga berakibat cacat hukum dan Batal Demi Hukum sejak semula ;

B. Perjanjian sewa menyewa tidak memenuhi syarat obyektif/obyek perjanjian dilarang Undang Undang ;

a. Bahwa Obyek Sewa sesuai dalil posita Pelawan yang termuat didalam Perjanjian Sewa Menyewa No.077/AEP-TPP/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023, berupa :

- Sebuah bangunan gedung yang berdiri diatas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1710 seluas 3000 M2, dengan gambar situasi No. 11.614/1993 tanggal 26 Juli 1993 yang terletak di Jalan Raya Sukomanunggal Jaya No. 33 Surabaya;

b. Bahwa terhadap Objek Perjanjian Sewa tersebut diatas, secara fakta hukum telah diletakkan Sita Jaminan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal 23 Agustus 2018 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 23 Agustus 2018;

c. Bahwa pada saat Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan Sita Jaminan atas Obyek Perjanjian, secara fakta telah di ketahui dengan pasti oleh : PT. Alika Ekaputera yang diwakili oleh Sunargianto dan sebagai Penjaga Obyek yang telah di Sita Jaminan tersebut ditunjuk : PT. Alika Ekaputera ;

d. Bahwa didalam Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 23 Agustus 2018, secara tegas pula telah di beritahukan agar supaya obyek sita di jaga dengan baik, tidak boleh dirusak, digadaikan, dipindah tangankan dan lain sebagainya, sebelum saya atau petugas lain yang di tunjuk memintanya/mencabut kembali sita jaminan ini.

e. Bahwa bahkan Pengadilan Negeri Surabaya dengan suratnya tertanggal 28 Agustus 2018 telah memberitahukan/ mendaftarkan adanya Sita Jaminan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan telah melaksanakan Surat

Halaman 14 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perintah Setor pada tanggal 09 Oktober 2018 dengan No. Berkas Permohonan 82026/2018;

f. Bahwa lebih-lebih lagi, adanya Sita Jaminan atas Objek Perjanjian Sewa telah diketahui secara pasti baik oleh Pelawan maupun Terlawan II, terbukti sebagai berikut :

- Pelawan telah mengetahui secara pasti adanya Obyek Perjanjian Sewa di letakkan Sita Jaminan, terbukti sebagaimana dalil posita Pelawan nomor 8, yang mendalilkan :

8. Bahwa ....., di samping itu mohon pula agar Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 10 Oktober 2018 dinyatakan tidak sah dan tidak berharga ;

- Terlawan II mengetahui secara pasti dan jelas Obyek Perjanjian Sewa telah di letakkan Sita Jaminan, mengingat Terlawan II adalah pihak Tergugat I di dalam perkara perdata Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby;

g. Bahwa mengingat Obyek Perjanjian Sewa telah di letakkan Sita Jaminan pada tanggal 23 Agustus 2018, jauh hari sebelum dibuat Perjanjian Sewa tanggal 25 Juli 2023, maka Obyek Sita Jaminan Tidak boleh/tidak dapat dilakukan Perbuatan Hukum Sewa Menyewa dan karenanya melanggar :

➤ Ketentuan Pasal 199 HIR, mengatur secara tegas :

## Pasal 199

(1) Terhitung mulai dari hari pemberitaan acara penyitaan barang itu diumumkan pihak yang disita barangnya, itu tidak dapat lagi memindahkan kepada orang lain, memberatkan atau mempersewakan barang-barang tetap yang disita itu.

(2) Perjanjian yang bertentangan dengan larangan ini, tidak dapat dipakai akan melawan yang menjalankan penyitaan itu.

➤ Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007 terbitan MA RI 2008, pada halaman 81 nomor 6 menyatakan:

Halaman 15 Putusan Nomor 1337/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)



“sejak tanggal pendaftaran sita, tersita dilarang untuk menyewakan, mengalihkan atau menjaminkan tanah yang disita. Semua tindakan tersita dilakukan bertentangan dengan larangan itu adalah Batal Demi Hukum”;

h. Bahwa mendasar ketentuan hukum diatas, maka objek Perjanjian Sewa secara fakta dan sangat jelas merupakan Objek /bafang yang dilarang untuk dijadikan Obyek Perjanjian Sewa, mutatis mutandis Perjanjian Sewa Menyewa No.077/AEP-TPP/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023 antara Terlawan II dengan Pelawan adalah Perjanjian yang tidak halal/dilarang oleh Peraturan Perundang undangan dan batal demi hukum ;

6. Bahwa berdasar uraian diatas, maka Perjanjian Sewa antara Pelawan dan Terlawan II adalah tidak sah/batal demi hukum, sehingga Surat Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak memiliki dasar hukum dan sudah selayaknya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima. Eksekusi Putusan perkara No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY jo. Penetapan Eksekusi No.93/EKS/2023/PN.SBY, telah sesuai prosedur hukum yang berlaku ;

7. Bahwa benar Terlawan I sebelumnya telah mengajukan gugatan perdata terhadap Terlawan II dalam perkara perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY, dimana amar putusan dalam perkara perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY, yang berkekuatan hukum tetap, pada pokoknya sebagai berikut :

- Amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY tanggal 10 Oktober 2018, berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- A. Dalam Konpensasi :
  - I. Dalam Eksepsi :
    - Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat IV;
  - II. Dalam Pokok Perkara :
    - 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
    - 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY tanggal 23 Agustus 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan mengikat :
  - Akta pengikatan jual beli nomor 42 tanggal 24 Nopember 1998 dan salinan kuasa jual nomor 43 tanggal 24 Nopember 1998 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
  - Akta perjanjian nomor 06 tanggal 14 Oktober 2009 dan akta pemindahan kuasa nomor 07 tanggal 14 Oktober 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II;
  - Akta perjanjian nomor 34 tanggal 23 Agustus 2016 dan salinan pemindahan kuasa (substitusi) nomor 35 tanggal 23 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III;
4. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli antara pihak-pihak dalam perkara ini tersebut diatas berlaku sebagai akta jual beli yang sah dan mengikat para pihak;
5. Menyatakan Penggugat/PT. Bukit Condro Gresik adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Penggugat/PT. Bukit Condro Gresik adalah pemilik sah atas obyek sengketa berupa :
  - Sebidang tanah SHGB nomor 1710 seluas 3.000 M<sup>2</sup> dengan gambar situasi nomor 11.614/1993 tanggal 26 Juli 1993 terletak di Jalan Sukomanunggal Jaya nomor 33 Surabaya ;
  - Sebuah bangunan rumah yang berdiri diatas Hak Pengelolaan Pelabuhan Nomor 1/k seluas 833 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Jakarta 30 Surabaya (sekarang jalan Sisingamangaraja No.30 Surabaya);
7. Menyatakan Tergugat I tidak beritikad baik dan telah melakukan wanprestasi;
8. Memerintahkan kepada Tergugat I dan atau pihak-pihak lain yang memperoleh penguasaan dari Tergugat I untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut diatas kepada Penggugat;
9. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II/Turut Tergugat IV untuk :

Halaman 17 Putusan Nomor 1337/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)

Halaman 17



- Meroya/menghapus Hak Tanggungan pada obyek sengketa berupa Sebidang tanah SHGB nomor 1710 seluas 3000 M<sup>2</sup> dengan gambar situasi nomor 11.614/1993 tanggal 26 Juli 1993 terletak di Jalan Sukomanunggal Jaya nomor 33 Surabaya atas nama PT. Alike Eka Putra berdasarkan surat Roya tertanggal 13 Oktober 2009 Nomor 151/BP-LSAM/EX/X/09;

- Menerima segala bentuk permohonan pendaftaran administratif balik nama atas obyek sengketa dalam perkara aquo dari kepemilikan Tergugat I kepada Penggugat yang dilakukan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

10. Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap peraturan perkara ini;

11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. Dalam Rekonpensi ;

I. Dalam Eksepsi ;

- Menolak eksepsi Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi seluruhnya;

II. Dalam pokok Perkara ;

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konpensi/Rekonpensi ;

- Menghukum Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.704.000,- (enam juta tujuh ratus empat ribu rupiah);

➢ Amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.329/Pdt/2019/PT.SBY tanggal 01 Juli 2019, berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10 Oktober 2018 Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;



3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

8. Bahwa benar atas dasar putusan diatas, kemudian Terlawan I telah mengajukan permohonan eksekusi untuk pelaksanaan putusan perkara perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY, yang terdaftar dalam Register No.93/EKS/2023/PN.SBY di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya;

9. Bahwa atas dasar permohonan eksekusi yang diajukan Terlawan I, Pengadilan Negeri Surabaya telah melaksanakan Aanmaning/Teguran sesuai prosedur hukum yang berlaku, agar Termohon Eksekusi I cq Terlawan II melaksanakan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap;

10. Bahwa hingga batas waktu yang telah ditentukan dalam Aanmaning /Teguran tersebut, Termohon Eksekusi I cq Terlawan II Tidak Juga Ada Keinginan Untuk Melaksanakan Secara Suka Rela atas Putusan Berkekuatan Hukum Tetap dan bahkan secara melawan hukum dengan Itikad Buruk telah melakukan perbuatan hukum Menyewakan Obyek Sita kepada Pelawan ;

11. Bahwa memperhatikan fakta-fakta hukum diatas, maka secara formil yuridis pelaksanaan eksekusi putusan serta merta perkara perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY jo. Penetapan Eksekusi No.93/EKS/2023/PN.SBY telah sesuai prosedur hukum dan harus dilaksanakan;

12. Bahwa karenanya Surat Perlawanan Pelawan yang mempermasalahkan pelaksanaan putusan perkara perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY jo. Penetapan Eksekusi No.93/EKS/2023/PN.SBY. harus secara tegas ditolak karena terbukti tidak berdasar hukum.

Pelawan adalah Pelawan beretiket buruk ;

13. Bahwa memperhatikan uraian yuridis diatas, secara fakta baik Pelawan maupun Terlawan II telah mengetahui bahwa Objek Perjanjian Sewa merupakan Obyek yang telah diletakkan Sita Jaminan, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 23 Agustus 2018;

14. Bahwa meskipun Pelawan mengetahui Objek Perjanjian Sewa Menyewa merupakan Obyek yang telah diletakkan Sita Jaminan yang secara hukum dilarang untuk disewakan/dialihkan, akan tetapi ternyata



antara Pelawan dan Terlawan II secara melawan hukum membuat Perjanjian Sewa atas Obyek yang telah diletakkan Sita Jaminan;

15. Bahwa dengan telah diketahuinya Obyek Sewa merupakan Obyek yang telah diletakkan Sita Jaminan, maka secara hukum Pelawan adalah Pelawan beretikat buruk, yang semata-mata bertujuan untuk menunda-nunda pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap, yang hal ini secara hukum tidak patut untuk mendapat perlindungan hukum;

16. Bahwa bahkan lebih-lebih lagi, untuk menunjukkan adanya bukti bahwa Pelawan adalah Pelawan beretikat buruk, terbukti Pelawan dalam melakukan Perjanjian Sewa dengan Terlawan II Tanpa Melihat Adanya Bukti Kepemilikan Pihak Penyewa yang dalam hal ini asli Buku Sertifikat akan tetapi hanya berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;

17. Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah bukan merupakan bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah, sehingga sejak awal Pelawan telah mengetahui dengan pasti bahwa Terlawan II bukan sebagai pemilik Obyek Perjanjian sehingga Tidak Berhak Menyewakan;

18. Bahwa terlebih lagi, Pelawan maupun Terlawan II secara pasti pula telah mengetahui Amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 953/Pdt.G/2017/PN. Sby tanggal 10 Oktober 2018 pada butir ke-6 yang berbunyi :

“6. Menyatakan Penggugat / PT. Bukit Condro Gresik adalah Pemilik sah atas objek sengketa berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1710 seluas 3000 M2, dengan gambar situasi No. 11.614/1993 tanggal 26 Juli 1993 yang terletak di Jl. Sukomanunggal Jaya No. 33 Surabaya;
- Dan seterusnya...”

19. Bahwa sehingga secara fakta hukum berdasar Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap, terhadap kepemilikan objek perkara ini adalah sah milik Terlawan I bukan milik Terlawan II;

20. Bahwa selain itu sesuai posita Pelawan nomor 12, Pelawan telah mendalilkan dalam ketentuan Pasal 4 perjanjian sewa menyewa mengatur antara lain :

“...dan karena itu pihak kesatu (Terlawan II) menjamin bahwa Pihak Kedua (Pelawan) tidak akan mendapat gangguan dan atau tuntutan dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak kesatu atau orang lain mengenai hal itu, dan apabila hal itu sampai terjadi, maka pihak kesatu (Terlawan II) berjanji dan berkewajiban untuk menyelesaikan dengan baik ;

21. Bahwa sehingga apabila Pelawan keberatan atas pelaksanaan putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Dan Pasti, maka seharusnya Pelawan hanya menuntut kepada Terlawan II selaku pihak yang menyewakan, bukan Pelawan mengajukan surat perlawanan ini yang semata-mata bertujuan untuk menunda-nunda pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;

22. Bahwa selain itu, Terlawan I mohon Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara A quo memperhatikan bahwa dalam perkara ini, secara fakta terdapat adanya benturan kepentingan antara Pelawan dan Terlawan II, terbukti :

- Kuasa PT. Tata Perkasa Persada/Pelawan mengajukan Perlawanan diwakili oleh Maya Triastiana, dkk berkantor di Medan Pemuda, Jalan Pemuda No.27-31 Surabaya beralamat Kantor yang sama dengan Kuasa PT. Alike Eka Putera, sebagai Pihak Terlawan II yang di wakili oleh Edward Dewaruci, S.H dkk berkantor di Medan Pemuda Building 7 th Floor, Suite 702, Jalan Pemuda No.27-31 Surabaya ;

23. Bahwa adanya benturan kepentingan diatas, semakin nyata dan jelas bahwa antara Pelawan dengan Terlawan II telah mengetahui Obyek Perjanjian Sewa Dalam Keadaan Diletakkan Sita Jaminan dan Adanya Konspirasi antara Pelawan dengan Terlawan II yang bertujuan untuk menunda-nunda pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti, sehingga lebih membuktikan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad buruk ;

Tuntutan Provisi dan Petitum Pelawan sangat berlebihan sehingga patut ditolak ;

24. Bahwa tuntutan Provisi Pelawan dalam perkara quo, harus secara tegas ditolak, karena sama sekali tidak berdasar hukum;

25. Bahwa secara fakta yang ada, Pelawan bukan sebagai pemilik obyek sengketa, sehingga tidak ada kepentingan yang mendesak dan kepentingan Pelawan akan dirugikan berkaitan pelaksanaan putusan serta merta perkara perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY jo. Penetapan Eksekusi No.93/EKS/2023/PN.SBY;

Halaman 21 Putusan Nomor 1337/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

26. Bahwa dengan adanya fakta diatas, maka tuntutan Provisi Pelawan harus ditolak ;

27. Bahwa lebih-lebih Petitum yang dimohonkan oleh Pelawan dalam Surat Perlawanannya, secara fakta sama sekali tidak didukung oleh Posita dengan suatu dasar Hukum yang sah, terbukti antara lain sebagai berikut :

a. Bahwa terhadap Petitum Pelawan ke-2 yang dimohonkan Pelawan, harus secara tegas ditolak, karena secara fakta eksekusi aquo adalah berdasar Putusan Berkekuatan Hukum Tetap yang harus di hormati oleh siapapun juga termasuk Pelawan dan harus dilaksanakan untuk adanya Kepastian Hukum;

b. Bahwa begitu pula diletakkan Sita Jaminan dalam perkara perkara No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan di kuatkan dalam Putusan Badan Peradilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap, sehingga Petitum Pelawan butir ke-6 harus di tolak;

c. Bahwa begitu pula terhadap Petitum Pelawan butir ke-3, ke-4 dan ke-5, harus pula ditolak secara tegas, mengingat secara nyata Perjanjian Sewa Menyewa No. 077/AEP-TPP/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023 adalah Perjanjian Sewa Menyewa yang tidak sah dan cacat hukum sejak semula ;

d. Bahwa lebih-lebih telah diketahui secara pasti oleh Pelawan, Obyek Perjanjian Sewa masih melekat Sita Jaminan, sehingga secara hukum Tidak Boleh/Tidak Dapat dijadikan Obyek Perjajian/dilakukan Perbuatan Hukum dalam bentuk apapun juga termasuk Sewa Menyewa;

Terlawan I adalah Pembeli yang beritikad baik dan Pemilik sah obyek sengketa ;

28. Bahwa Kepemilikan Terlawan I atas Obyek Sengketa secara fakta telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan telah di kuatkan oleh Putusan Badan Peradilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap;

29. Bahwa oleh karena obyek sengketa dalam perkara aquo telah dialihkan dihadapan pejabat yang berwenang, karenanya peralihan obyek sengketa dalam perkara aquo kepada Terlawan I telah sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prosedur hukum yang berlaku dan Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik;

30. Bahwa dengan demikian, secara jelas pihak pembeli terakhir yang dalam hal ini Terlawan I adalah merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik yang harus dilindungi demi Hukum, berkesesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I :

➢ Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.34 K/Sip/1960, tanggal 03 Februari 1960 dengan kaidah hukum :

“Orang yang membeli tanah dengan itikad baik i.c. jual beli dilakukan dimuka Pamong Desa harus dilindungi”;

➢ Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.34 K/Sip/1965, tanggal 01 Agustus 1956 dengan kaidah hukum :

“Pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi, ....pembelian dilakukan dengan terang dimuka yang berwajib, sedang dalam perkara ini memang benar susah untuk mengetahui siapa pemilik tanah itu yang sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah tersebut sebelum dibeli oleh pembeli termaksud, sudah dua kali diperjual belikan oleh orang lain dari pemiliknya”;

➢ Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1992 dengan kaidah hukum :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

31. Bahwa dengan surat Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara ini terbukti jelas diajukan tanpa suatu alasan-alasan hukum yang sah, sehingga sudah sewajarnya surat Perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo ini dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

32. Bahwa begitu pula permohonan Putusan Provisi yang dimohonkan Pelawan terbukti tidak berdasar hukum, karena secara fakta tidak ada dalil posita Pelawan yang mendasari petitum permohonan putusan Provisi dan tidak ada alasan yang mendesak, sehingga permohonan putusan Provisi tersebut patut ditolak secara tegas;

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan Terlawan I diatas, mohon dengan hormat Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

1. Menolak putusan Provisi yang dimohonkan Pelawan ;

Halaman 23 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



II. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya.
2. Menolak Surat perlawanan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar semua ongkos dan biaya perkara;

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Surat perlawanan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pelawan bukan Pelawan yang baik.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar semua ongkos dan biaya perkara;

Atau : Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan II mengajukan jawaban secara E-litigasi tanggal 7 Maret 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa benar Pelawan merupakan pihak ketiga dalam Perkara ini berdasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa No. 077/AEP-TPP/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023 antara PT. Alike Ekaputra dengan PT. Tata Perkasa Persada;
2. Bahwa Terlawan II tidak memberikan komentar lebih lanjut terkait poin 2 (dua) Gugatan Bantahan, hal tersebut dikarenakan setiap pihak yang merasa dirugikan secara keperdataan atas tindakan orang lain dapat mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri;
3. Menolak dengan tegas poin 3 (tiga) Gugatan Bantahan dikarenakan Terlawan II tidak mengetahui terkait peruntukan objek sewa sekaligus objek sengketa yang digunakan sebagai tempat ibadah oleh Pelawan;
4. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas poin 4 (empat) Gugatan Bantahan karena pada faktanya Terlawan II pada saat diajukannya Gugatan Perlawanan oleh Pelawan, Terlawan II memang pada faktanya belum mendapatkan panggilan atau pemberitahuan secara resmi dari pengadilan Negeri;



5. Bahwa Terlawan II tidak memberi komentar lebih lanjut terkait poin 7 (tujuh) Gugatan Bantahan karena pada faktanya telah ada penetapan terkait Eksekusi objek sengketa oleh Pengadilan Negeri Surabaya yaitu Penetapan Eksekusi Penetapan Eksekusi Nomor 93/EKS/2023/PN Sby Jo. Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby Jo. Nomor 329/PDT/2019/PT Sby;

6. Bahwa benar terkait poin 8 (delapan) Gugatan Bantahan, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dengan Terlawan II menjadikan eksekusi sita jaminan yang menurut rencana akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya bersama dengan Terlawan I akan menimbulkan kerugian bagi Pelawan sebagai pemegang Hak sewa atas tanah / bangunan obyek sengketa. Sehingga Pengadilan Negeri Surabaya dapat menunda eksekusi sita jaminan sampai dengan adanya putusan Peninjauan Kembali (PK) serta menyatakan tidak sah dan tidak berharga Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) No. 953/Pdt.G/2017 /PN Sby, tanggal 10 Oktober 2018;

7. Bahwa terkait poin 9 (sembilan) dan poin 10 (sepuluh) Gugatan Bantahan, Terlawan II tidak memberi komentar karena pada faktanya objek sengketa masih merupakan milik PT. Alika Ekaputra berdasarkan SKPT No. 13039/2022, tertanggal 10 Maret 2022;

8. Bahwa terhadap poin 12 (dua belas) Gugatan Bantahan Pelawan tidak memberi komentar lebih lanjut karena PT. Alika Ekaputra sebagai pemilik sah lahan objek sengketa telah berusaha untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Pasal 4 (empat) Perjanjian Sewa Menyewa antara Terlawan II dan Pelawan dengan cara mengajukan upaya Hukum PK sebagai bentuk itikad baik untuk menaati isi Perjanjian yang telah disepakati antara Pelawan sebagai Penyewa dengan Terlawan II sebagai Pihak yang menyewakan;

9. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas Poin 15 (lima belas) Gugatan Bantahan, karena Terlawan II telah mengajukan upaya Hukum PK sebagai bentuk itikad baik serta bentuk pertanggungjawaban Terlawan II kepada Pelawan sesuai dengan isi perjanjian;

Berdasarkan uraian-uraian fakta di atas, Terlawan II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

- I. Dalam Pokok Perkara ;
  1. Menyatakan Terlawan II adalah pemilik yang sah atas objek sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Sukomanunggal



No. 33, Surabaya berdasarkan SKPT No. 13039/2022, tertanggal 10 Maret 2022,

2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Sewa Menyewa No. 077/AEP-TPP/VII/2023, tertanggal 25 Juli 2023 antara Pelawan dan Terlawan II;
3. Menyatakan objek sengketa melekat hak sewa;
4. Membatalkan penetapan eksekusi sampai adanya putusan Peninjauan Kembali yang telah diajukan oleh Terlawan II;
5. Menyatakan sita jaminan tidak sah dan tidak berharga;
6. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul atas perkara a quo.

Atau setidaknya-tidaknya,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Terlawan tersebut Pelawan mengajukan Replik secara e-litigasi tanggal 21 Maret 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Pelawan tersebut Para Terlawan mengajukan Duplik secara e-litigasi tanggal 28 Maret 2024 dan 25 April 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Pelawan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. P-1 : Berupa Kartu Tanda Penduduk NIK: 3578130808630005, atas nama Ferry Alfrits Sangeroki;
2. P-2 : Berupa Akta No. 3 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT Tata Perkasa Persada tanggal 25 Maret 2024 yang dibuat Hj. Sri Hartati, SH, M.Kn., Notaris di Surabaya;
3. P-3 : Berupa Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Tata Perkasa Persada kepada Hj. Sri Hartati, SH, M.Kn., Notaris di Surabaya dari Dirjen AHU Kemenkumham;
4. P-4 : Berupa Surat Keputusan Menkumham Nomor AHU-0020466.AH.01.02. Tahun 2024 Persetujuan Perubahan Perubahan Anggaran Dasar PT Tata Perkasa Persada tanggal 01 April 2024;
5. P-5 : Berupa Surat Lampiran Keputusan Menkumham Nomor AHU-0020466.AH.01.02. Tahun 2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Tata Perkasa Persada tanggal 01 April 2024;

6. P-6 : Berupa Perjanjian Sewa Menyewa antara PT. Alike Ekaputera Dengan PT Tata Perkasa Persada Nomor 077/AEP-TPP/VII/2023;

7. P-7 : Berupa Surat No: 30/AEP-EXT/VII/2023 dari PT Alike Ekaputera kepada PT Tata Perkasa Persada tentang Pemberitahuan Pengalihan Biaya Pemeliharaan dan Tanggung Jawab Gedung, tanggal 26 Juli 2023;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Terlawan I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. TLW.I-1 : Berupa Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU 0004799.AH.01.02. Tahun 2024, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bukit Condro Gresik, tanggal 23 Januari 2024;

2. TLW.I-2 : Berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 953/Pdt. G/2017/PN. Sby, tanggal 10 Oktober 2018;

3. TLW.I-3 : Berupa Surat dari Kuasa Hukum PT. Bukit Condro Gresik, Perihal Mohon Turunan/Salinan/Fotocopy sesuai dengan aslinya, atas:

- Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor: 953/Pdt. G/ 2017/PN.Sby tanggal 23 Agustus 2018;
- surat Permohonan Pendaftaran Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Perkara Nomor: 953/Pdt. G/ 2017/PN.Sby Ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya;

4. TLW.I-4 : Berupa Salinan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor: 953/Pdt. G/ 2017/PN.Sby, tanggal 23 Agustus 2018;

5. TLW.I-5 : Berupa Salinan Surat dari Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 28 Agustus 2018, Nomor: W14.U/9498/HK.02/VIII/2018, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Perihal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Pendaftaran Sita Jaminan (Conservatoir Beslag),  
Perkara Nomor: 953/Pdt. G/ 2017/PN.Sby;

6. TLW.I-6 : Berupa Salinan Surat Perintah Setor  
Nomor Berkas Permohonan 82026/2018, untuk pendaftaran  
pencatatan sita atas Hak Guna Bangunan  
Nomor.12.01.28.02.3.01710;

7. TLW.I-7 : Berupa Salinan Putusan Pengadilan  
Negeri Surabaya Nomor: 329/Pdt. G/ 2019 PT.Sby Jo. Nomor:  
953/Pdt. G/ 2017 PN.Sby;

8. TLW.I-8 : Berupa Surat dari Pengadilan Negeri  
Surabaya, tanggal 1 Agustus 2023 Nomor:  
14.U1/11120/HK/VIII/2023, yang ditujukan kepada Imam  
Syaifullah, SH., selaku PT. Bukit Condro Gresik, Perihal  
Keterangan Perkara Perdata Nomor: Nomor: 953/Pdt. G/ 2017  
PN.Sby Jo. 329/Pdt. G/ 2019 PT.Sby;

9. TLW.I-9 : Berupa Berita Acara Eksekusi  
Pengosongan Nomor: 93/EKS/2023/PN Sby Jo. Nomor:  
953/Pdt. G/ 2017 PN.Sby Jo. 329/Pdt. G/ 2019 PT.Sby;

10. TLW.I-10 : Berupa Profil Perusahaan PT. Tata  
Perkasa Persada yang diunduh pada tanggal 9 Januari 2024,  
pukul 09:49:16;

11. TLW.I-11 : Berupa Profil Perusahaan PT. Alike  
Ekaptera yang diunduh pada tanggal 10 Januari 2024, pukul  
09:37:28;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah  
dicocokkan sesuai dengan aslinya dan sesuai;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak ada mengajukan bukti surat dalam  
persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam Perkara aquo Para Pihak tidak ada  
mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa dalam Perkara aquo Para Pihak tidak mengajukan  
kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak menyatakan sudah tidak  
mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan;

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;

Halaman 28 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Pelawan dalam gugatannya telah mengajukan gugatan Provisi yaitu mohon menunda pelaksanaan eksekusi sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa gugatan Provisi adalah gugatan tambahan dalam gugatan pokok berupa permintaan agar Pengadilan Negeri menjatuhkan Putusan Provisi yang diambil sebelum pokok perkara diperiksa, mengenai hal-hal yang berkenaan dengan tindakan sementara untuk ditaati oleh Tergugat sebelum perkara pokok memperoleh kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung Majelis tidak menjatuhkan Putusan Sela mengenai tuntutan Provisi karena tuntutan Provisi yang dimintakan bukanlah termasuk tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam tuntutan Provisi (Pasal 191 ayat 1 R.Bg.) melainkan telah memasuki permasalahan yang dituntut dan menjadi bagian dalam pokok perkara, sehingga Majelis menganggap tuntutan tersebut tidak relevan dan karenanya harus dinyatakan ditolak ;

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Terlawan I adalah sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi maka eksepsi tersebut harus dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara dan terhadap eksepsi tersebut Majelis merangkum sebagai berikut :

- Bahwa secara fakta hukum, Surat Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak memenuhi syarat formil maupun syarat materil sebagaimana ditentukan dalam Hukum Acara Perdata, terbukti sebagai berikut :

Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki tidak memiliki legal standing untuk mewakili PT. Tata Perkasa Persada sebagai Pelawan ;

- Bahwa Para Pihak dalam perkara a quo adalah :
  - Pelawan : PT. Tata Perkasa Persada yang diwakili  
Direktornya bernama Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki ;
  - Terlawan I : PT. Bukit Condro Gresik ;

Halaman 29 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

▪ Terlawan II : PT. Alike Ekaputera  
yang diwakili Direkturnya bernama  
Sdr. Andi Sarjono Sucipto ;

- Bahwa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Subyek Hukum yang berbentuk Badan Hukum, dalam melakukan perbuatan hukum diwakili oleh Direktur-nya;

- Bahwa secara fakta dan diakui oleh Pelawan di dalam Surat Perlawanannya, bahwa PT. Tata Perkasa Persada sebagai Pelawan yang diwakili oleh Direkturnya bernama Ferry Alfrits Sengoriki atas dasar Perubahan Terakhir Akta Notaris Dian Permadhani, S.H., M.Kn No. 02 tanggal 15 Juni 2016 dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AH.01.03-0057302 tanggal 15 Juni 2016;

- Bahwa Undang-Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, telah mengatur mengenai Masa Jabatan Direktur, sebagaimana ketentuan Pasal 94 ayat (3), yang berbunyi :

“Anggota Direksi diangkat untuk jangka waktu tertentu dan dapat diangkat kembali”;

- Bahwa memperhatikan secara cermat isi Akta No. 02 tanggal 15 Juni 2016 dari Pelawan/PT. Tata Perkasa Persada, terbukti tidak mengatur jangka waktu masa jabatan Direktur PT. Tata Perkasa Persada cq. Ferry Alfrits Sengoriki ;

- Bahwa karenanya untuk mengetahui lebih jelas Jangka Waktu Masa Jabatan Direktur guna Keabsahan Perbuatan Hukum Direktur mewakili Perseroan, mutatis mutandis harus merujuk pada Anggaran Dasar Perseroan PT. Tata Perkasa Persada, yakni Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Tata Perkasa Persada Nomor 1 tanggal 01 Maret 2013, yang dibuat Bintaro Triatmodjo, SH Notaris Kota Surabaya;

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (3) Anggaran Dasar Pelawan /PT. Tata Perkasa Persada diatas, secara telah mengatur :

“Anggota Direksi Diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak rapat umum pemegang saham untuk memberhentikannya”;

- Bahwa dengan mendasarkan pada Anggaran Dasar perseroan diatas, secara nyata masa jabatan Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki yang diangkat pada tanggal 15 Juni 2016 sebagai Direktur PT. Tata Perkasa Persada telah berakhir pada tanggal 15 Juni 2021 sehingga terhitung

Halaman 30 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 16 Juni 2021 Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada ;

- Bahwa karenanya secara fakta hukum pula, masa jabatan Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki sebagai Direktur PT. Tata Perkasa Persada yang telah berakhir pada tanggal 15 Juni 2021, terbukti tidak ada perubahan / pembaharuan di dalam Sisminbakum atau SABH Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana termuat di dalam Profil Perusahaan PT. Tata Perkasa Persada yang di unduh pada tanggal 09 Januari 2024;
- Bahwa akan tetapi secara fakta Surat Perlawanan Pelawan dalam perkara aquo, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Desember 2023, PT. Tata Perkasa Persada diwakili oleh Direktornya yang mengaku bernama Ferry Alfrits Sengoriki ;
- Bahwa secara fakta Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili/bertindak untuk dan atas nama PT. Tata Perkasa Persada terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021, maka secara hukum perbuatan hukum Ferry Alfrits Sengoriki yang bertindak untuk dan atas nama PT. Tata Perkasa Persada dalam mengajukan Surat Perlawanan aquo pada tanggal 12 Desember 2023, terbukti telah melampaui Kewenangannya bertindak untuk dan atas nama PT. Tata Perkasa Persada, tegasnya Ferry Alfrits Sengoriki tidak memiliki Legal Standing mewakili PT. Tata Perkasa Persada ;
- Bahwa mengingat Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada, maka berakibat hukum Surat Perlawanan Pelawan adalah tidak sah, sehingga harus ditolak dan atau setidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;
- Penerima Surat Kuasa tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada sebagai Pelawan ;
  - Bahwa Rekan Maya Triastiana, SH, dkk sebagai Penerima Kuasa berdasar Surat Kuasa Khusus No. 244/SK/AND/LF/XII/2023 tertanggal 03 Desember 2023, secara fakta telah menerima Kuasa dari Subyek Hukum yang tidak memiliki Legal Standing untuk mewakili Badan Hukum, sehingga mutatis mutandis pula Surat Kuasa Surat Kuasa Khusus No. 244/SK/AND/LF/XII/2023 tertanggal 03 Desember 2023 adalah Cacat Hukum ;

Halaman 31 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat hukum Surat Kuasa Khusus cacat hukum, maka segala perbuatan hukum yang mendasarkan pada Surat Kuasa yang Cacat Hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum ;  
PT. Tata Perkasa Persada tidak memiliki Legal Standing sebagai Pelawan dalam perkara aquo, karena Pelawan bukan pemilik atas obyek sengketa ;
- Bahwa sebagaimana diakui oleh Pelawan, Surat Perlawanannya adalah merupakan Derden Verzet atas perkara Perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY jo. Penetapan Eksekusi No.93/EKS/2023/PN.SBY.
- Bahwa sebagaimana di sepakati dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI di Palembang tanggal 08 Oktober 2009, bahwa Perlawanan pihak ketiga/Derden Verzet berdasar ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, hanya dapat diajukan karena alasan "Kepemilikan" (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Gadai Tanah).
- Bahwa secara fakta yang ada, Pelawan dalam Surat Perlawanannya sama sekali tidak mendalilkan dirinya sebagai Pemilik Obyek Sengketa atas dasar Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan atau Pemegang Gadai Tanah.
- Bahwa dikarenakan Pelawan bukan sebagai pemilik/pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan atau Pemegang Gadai Tanah, maka secara fakta Pelawan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Surat Perlawanan terhadap perkara Perdata No.953/Pdt.G/2017/PN.SBY jo. No.329/Pdt/2019/PT.SBY jo. Penetapan Eksekusi No.93/EKS/2023/PN.SBY.
- Bahwa berdasar uraian-uraian yuridis diatas, terbukti Pelawan dalam perkara aquo tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Surat Perlawanan dalam perkara aquo dan karenanya Surat Perlawanan Pelawan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasar apa telah Terlawan I uraikan diatas, terbukti Pelawan Diwakili Oleh Subyek Hukum Yang Tidak Berhak dan Pelawan dalam perkara aquo tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Surat Perlawanan, karenanya Surat Perlawanan Pelawaan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 32 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan I tersebut diatas Pelawan telah menanggapi didalam Repliknya tertanggal 18 Maret 2024 ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi diatur didalam Pasal 136 HIR /Pasal 162 R.Bg. yaitu eksepsi diajukan dalam hal hal yang menyangkut formalitas gugatan yang mengakibatkan tidak sahnya surat gugatan, dengan demikian keberatan yang diajukan tidak mengenai bantahan terhadap pokok perkara dan sesuai Pasal 136 HIR/162 R.Bg. penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi diperiksa dan diputus bersama sama pokok perkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Perlawanan Pelawan dimana alasan eksepsi dari Terlawan I, bukan mengenai kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri baik mengenai kewenangan mengadili secara Absolut atau kewenangan mengadili secara Relatif dan sudah memasuki materi pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersama –sama dengan pertimbangan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi dari Terlawan I diatas dinyatakan ditolak seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Perlawanan Pelawan adalah sebagai berikut :

- Bahwa Pelawan merupakan pihak ketiga yang hak keperdataannya terpengaruhi oleh akibat hukum yang timbul atas sengketa yang terjadi antara Terlawan I/Pemohon Eksekusi dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi, sehingga dengan gugatan ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi Pelawan atas hak keperdataan yang dimilikinya;

- Bahwa berdasarkan Buku II edisi 2007 Pedoman Teknis Administrasi Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata khusus menyebutkan sebagai berikut:

“perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha , hak tanggungan, hak sewa dan lain-lain”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga Pelawan sebagai pemegang Hak Sewa atas objek sengketa berhak mengajukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga atas penetapan eksekusi PN Surabaya No. 93/EKS/2023/PN Sby Jo. Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby Jo. Nomor 329/PDT/2019/PT Sby;

- Bahwa objek sengketa ini dimanfaatkan untuk pengelolaan gereja berdasarkan Surat Izin No: 450/26160/436.5.3/2005 tentang Izin Tempat Ibadah yang diterbitkan oleh Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Kota Surabaya tertanggal 19 Oktober 2005 yang diperuntukkan Pendirian Tempat Ibadah Gereja Bethel Indonesia "Darmo Satelit Town". Sehingga Terlawan I/Pemohon Eksekusi mengetahui bahwa objek yang diajukan sebagai objek permohonan eksekusi terdapat gereja yang sedang beroperasi;

- Bahwa tanpa memberikan pemberitahuan sebelumnya kepada Pelawan sebagai pemegang Hak Sewa atas objek sewa, secara tiba-tiba Terlawan I/ Pemohon Eksekusi mengajukan permohonan eksekusi atas objek sewa Pelawan dan pada faktanya Pelawan telah didatangi oleh beberapa orang yang mengaku dari Pengadilan Negeri Surabaya untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby antara Terlawan I / Pemohon Eksekusi dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi untuk dilakukan pengukuran objek sengketa;

- Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dan Terlawan II dilakukan sebelum adanya upaya-upaya hukum yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II. Sehingga hal ini menjadikan Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dan Terlawan II sah menurut hukum serta adanya alas hak Pelawan dalam mengajukan Gugatan Perlawanan ini;

- Bahwa Terlawan I/ Pemohon Eksekusi sampai dengan diajukannya gugatan perlawanan ini tidak ada itikad baik untuk menghubungi Pelawan baik secara lisan maupun secara resmi berupa somasi untuk menginformasikan terkait hal apapun yang terjadi atas objek sewa Pelawan yang sekaligus menjadi objek sengketa antara Terlawan I/Pemohon Eksekusi dan Terlawan II/ Termohon Eksekusi. Kondisi ini menyebabkan kebingungan Pelawan dalam mengetahui kedudukan Terlawan I/ Pemohon Eksekusi atas permohonan eksekusi objek sewa;

- Bahwa pada tanggal 1 Desember 2023 Pelawan mendapat informasi mengenai Penetapan Eksekusi No. 93/EKS/2023/PN Sby Jo. Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby Jo. Nomor 329/PDT/2019/PT Sby

Halaman 34 Putusan Nomor 1337/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 30 November 2023 atas objek sengketa yang mana merupakan objek sewa menyewa antara Pelawan dengan Terlawan II/ Termohon Eksekusi;

- Bahwa menurut informasi terhadap tanah obyek sengketa akan dilakukan eksekusi sita jaminan yang menurut rencana akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya bersama dengan Terlawan I/ Pemohon Eksekusi, hal ini jelas sangat merugikan Pelawan sebagai pemegang Hak sewa atas tanah/bangunan obyek sengketa, atas dasar alasan tersebut cukup beralasan Pengadilan Negeri Surabaya untuk menunda eksekusi sita jaminan, disamping itu mohon pula agar Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) Nomor 953/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 10 Oktober 2018 dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, selanjutnya Pelawan meminta menurut Hukum dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Perlawanan Pelawan dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 7 akan tetapi tidak ada mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Terlawan I telah membantah kebenaran dalil gugatan Perlawanan Pelawan yang pada pokoknya menyebutkan kalau secara fakta dan diakui oleh Pelawan di dalam Surat Perlawanannya, bahwa PT. Tata Perkasa Persada sebagai Pelawan yang diwakili oleh Direktornya bernama Ferry Alfrits Sengoriki atas dasar Perubahan Terakhir Akta Notaris Dian Permadhani, S.H., M.Kn No. 02 tanggal 15 Juni 2016 dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AH.01.03-0057302 tanggal 15 Juni 2016, kemudian berdasarkan pada Anggaran Dasar perseroan diatas, secara nyata masa jabatan Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki yang diangkat pada tanggal 15 Juni 2016 sebagai Direktur PT. Tata Perkasa Persada telah berakhir pada tanggal 15 Juni 2021 sehingga terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 Sdr. Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada, sehingga secara hukum perbuatan hukum Ferry Alfrits Sengoriki yang bertindak untuk dan atas nama PT. Tata Perkasa Persada dalam mengajukan Surat Perlawanan aquo pada tanggal 12 Desember 2023, terbukti telah melampaui Kewenangannya bertindak untuk dan atas nama PT. Tata Perkasa Persada, tegasnya Ferry Alfrits Sengoriki tidak memiliki Legal Standing mewakili PT. Tata Perkasa Persada, dengan mengingat Ferry Alfrits Sengoriki tidak berhak mewakili PT. Tata Perkasa Persada, maka berakibat hukum Surat

Halaman 35 Putusan Nomor 1337/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)

Halaman 35



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlawanan Pelawan adalah tidak sah, sehingga harus ditolak dan atau setidaknya tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda TLW.1 – 1 sampai dengan TLW.1 - 11 dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Terlawan II telah mengajukan jawabannya pada pokoknya sebagai berikut :

- Menyatakan Terlawan II adalah pemilik yang sah atas objek sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Sukomanunggal No. 33, Surabaya berdasarkan SKPT No. 13039/2022, tertanggal 10 Maret 2022,
- Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Sewa Menyewa No. 077/AEP-TPP/VII/2023, tertanggal 25 Juli 2023 antara Pelawan dan Terlawan II;
- Menyatakan objek sengketa melekat hak sewa;
- Membatalkan penetapan eksekusi sampai adanya putusan Peninjauan Kembali yang telah diajukan oleh Terlawan II;
- Menyatakan sita jaminan tidak sah dan tidak berharga;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul atas perkara a quo ;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi untuk mendukung dalil dalil jawabannya ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Perlawanan Pelawan tersebut dikaitkan dengan bantahan dari Terlawan I, dan Terlawan II maka pertanyaan selanjutnya adalah Apakah benar Pelawan adalah merupakan Pelawan yang baik dan benar ?

Menimbang, bahwa Menurut Sudikno Mertokusumo (Hukum Acara Perdata Indonesia, Univ. Atmajaya Yogyakarta, 2010, hal 109-111) yang dimaksud Derden Verzet adalah Perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang hak – haknya dirugikan kepada Hakim yang menjatuhkan Putusan yang dilawan itu dengan menggugat Para Pihak yang bersangkutan dengan cara biasa, selanjutnya di didalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia disebutkan “Dalam Perlawanan Pihak Ketiga tersebut Pelawan harus dapat membuktikan bahwa barang yang disita itu adalah miliknya dan jika ia berhasil membuktikan, maka ia akan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar dan Sita akan diperintahkan untuk diangkat, jika Pelawan tidak dapat membuktikan

Halaman 36 Putusan Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita maka Pelawan akan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar atau Pelawan yang tidak jujur dan Sita akan dipertahankan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Pelawan dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Pelawan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti P – 1 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK: 3578130808630005, atas nama Ferry Alfrits Sangeroki, bukti P – 2 berupa Akta No. 3 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT Tata Perkasa Persada tanggal 25 Maret 2024 yang dibuat Hj. Sri Hartati, SH, M.Kn., Notaris di Surabaya, bukti P – 3 berupa Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Tata Perkasa Persada kepada Hj. Sri Hartati, SH, M.Kn., Notaris di Surabaya dari Dirjen AHU Kemenkumham, bukti P – 4 Surat Keputusan Menkumham Nomor AHU-0020466.AH.01.02. Tahun 2024 Persetujuan Perubahan Perubahan Anggaran Dasar PT Tata Perkasa Persada tanggal 01 April 2024, bukti P – 5 berupa Surat Lampiran Keputusan Menkumham Nomor AHU-0020466.AH.01.02. Tahun 2024 Persetujuan Perubahan Perubahan Anggaran Dasar PT Tata Perkasa Persada tanggal 01 April 2024, bukti P – 6 berupa Perjanjian Sewa Menyewa antara PT. Alika Ekaputera Dengan PT Tata Perkasa Persada Nomor 077/AEP-TPP/VII/2023, bukti P – 7 berupa Surat No: 30/AEP-EXT/VII/2023 dari PT Alika Ekaputera kepada PT Tata Perkasa Persada tentang Pemberitahuan Pengalihan Biaya Pemeliharaan dan Tanggung Jawab Gedung, tanggal 26 Juli 2023, dimana dari bukti surat Pelawan tersebut diatas dapat diketahui jika Pelawan tidak mau mencari tahu atau berpura pura tidak tahu dengan adanya perkara antara Terlawan I dengan Terlawan II dimana obyek yang diakui telah disewa pada tahun 2023 oleh Pelawan telah diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tahun 2017 karena mulai tahun 2017 antara Terlawan I dengan Terlawan II berperkara di Pengadilan Negeri Surabaya ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terlawan I yaitu bukti TLW.I-1 bBerupa Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU 0004799.AH.01.02. Tahun 2024, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bukit Condro Gresik, tanggal 23 Januari 2024, bukti TLW.I-2 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 953/Pdt. G/2017/PN. Sby, tanggal 10 Oktober 2018, bukti TLW.I-3 berupa Surat dari Kuasa Hukum PT. Bukit Condro

Halaman 37 Putusan Nomor 1337/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gresik, Perihal Mohon Turunan/Salinan/Fotocopy sesuai dengan aslinya, atas :  
Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor: 953/Pdt. G/ 2017/PN.Sby tanggal 23 Agustus 2018 dan surat Permohonan Pendaftaran Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Perkara Nomor: 953/Pdt. G/ 2017/PN.Sby Ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya, bukti TLW.I-4 berupa Salinan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor: 953/Pdt. G/ 2017/PN.Sby, tanggal 23 Agustus 2018, bukti TLW.I-5 berupa Salinan Surat dari Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 28 Agustus 2018, Nomor: W14.UI/9498/HK.02/VIII/2018, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Perihal Permohonan Pendaftaran Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), Perkara Nomor: 953/Pdt. G/ 2017/PN.Sby., bukti TLW.I-6 berupa Salinan Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 82026/2018, untuk pendaftaran pencatatan sita atas Hak Guna Bangunan Nomor.12.01.28.02.3.01710, bukti TLW.I-7 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 329/Pdt. G/ 2019 PT.Sby Jo. Nomor: 953/Pdt. G/ 2017 PN.Sby, bukti TLW.I-8 berupa Surat dari Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 1 Agustus 2023 Nomor: 14.U1/11120/HK/VIII/2023, yang ditujukan kepada Imam Syaifullah, SH., selaku PT. Bukit Condro Gresik, Perihal Keterangan Perkara Perdata Nomor: Nomor: 953/Pdt. G/ 2017 PN.Sby Jo. 329/Pdt. G/ 2019 PT.Sby, bukti TLW.I-9 berupa Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor: 93/EKS/2023/PN Sby Jo. Nomor: 953/Pdt. G/ 2017 PN.Sby Jo. 329/Pdt. G/ 2019 PT.Sby, bukti TLW.I-10 berupa Profil Perusahaan PT. Tata Perkasa Persada yang diunduh pada tanggal 9 Januari 2024, pukul 09:49:16, bukti TLW.I-10 berupa Profil Perusahaan PT. Alika Ekaptera yang diunduh pada tanggal 10 Januari 2024, pukul 09:37:28, dimana bukti TLW.1 – 1 sampai dengan TLW.1 – 11 memperlihatkan adanya kesesuaian dan hubungan antara yang satu dengan yang lainnya dan atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut kemudian Terlawan I mengajukan sita eksekusi terhadap obyek sengketa sehingga perbuatan Terlawan I telah tepat ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Terlawan II semuanya dianggap dikesampingkan karena Terlawan II tidak bisa membuktikan dalil jawabannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan hukum tersebut diatas dikaitkan dengan dalil gugatan Perlawanan Pelawan menurut Majelis Hakim Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Perlawanannya

Halaman 38 Putusan Nomor 1337/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

sedangkan Terlawan I telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya, maka petitum gugatan Pelawan dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena Pelawan berada pada pihak yang kalah maka kepadanya dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan di dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal dari Peraturan-peraturan yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI

- Menolak Provisi dari Pelawan ;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak benar ;
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaaard) ;
- Menghukum Pelawan Untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Senin, tanggal 22 Juli 2024 oleh kami, Ni Putu Sri Indayani, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Moch. Taufik Tatas Prihyantono, SH. dan Sutrisno, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1337/Pdt.Bth/2023/PN Sby tanggal 11 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Agus Widodo, SH.,MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi masing-masing terdaftar Kuasa Pelawan melalui email [jappoli@gmail.com](mailto:jappoli@gmail.com), untuk Kuasa Terlawan I/Pemohon Eksekusi melalui email [nyaifullah.law@gmail.com](mailto:nyaifullah.law@gmail.com) dan untuk Kuasa Terlawan II/Termohon Eksekusi melalui email [edward.dewaruci](mailto:edward.dewaruci);



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Moch. Taufik Tatas Prihyantono, SH.

Ni Putu Sri Indayani, SH., MH.

Sutrisno, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Agus Widodo, SH., MH.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Biaya Proses (ATK)	Rp95.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp315.000,00
4. Biaya PNPB Panggilan	Rp40.000,00
5. Redaksi	Rp10.000,00
6. Materai	Rp10.000,00
Jumlah	Rp500.000,00
(lima ratus ribu rupiah)	