



PUTUSAN SELA

Nomor 47/PDT/2021/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan memutus perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

HM. Choirul Ma'asyik,

Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Tambak Pring Barat No. 8 RT.007/RW.008 Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Surabaya,, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya masing-masing bernama:

- 1 Hermawan Benhard Manurung, S.H.
- 2 Muh. Zainal Arifin, S.H.
- 3 Achmad Efendi, S.H.
- 4 Bryan Emanurio, S.H.

Para Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum/Konsultan Hukum pada kantor: Lembaga Bantuan Hukum "TRI DAYA CAKTI", beralamat di Jalan Imam Bonjol No. 84 Surabaya, baik bertindak bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan diberikan hak substitusi dan hak retensi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Oktober 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula Penggugat;

LAWAN

1 Ny. Erna Mufidah,

Bertempat tinggal di Jalan Morokrembangan No. 294-296, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula Tergugat I;

2 Ngadiman,

Alamat tempat tinggal tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula Tergugat II;

3 Ketua MPC Pemuda Pancasila Kota Surabaya,



Beralamat/berkantor di Jalan Dharma Husada Indah Utara I – 41/B-52, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula Tergugat III;

4 Kepala Kantor Pertanahan Pusat di Jakarta cq Kepala kantor Pertanahan Kota Surabaya I,

Beralamat di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya, dalam hal ini diwakili kuasanya Kuncorobhakti Hanung P, S.H., Bambang Ujiyono, S.H., Moh. Wahib, S.H., Arief Budi Setiawan, S.T., dan Much Mudzakir, AMD, kesemuanya pegawai pada kantor Pertanahan Kota Surabaya I, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan diberikan hak substitusi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula Tergugat IV;

5 Notaris / PPAT Maimunah Zubaidah, S.H.,

Berkantor di Jalan Indrapura No. 22 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula Turut Tergugat;

6 Suharno, S.H.,

Beralamat di Jalan Raya Kandangan Nomor 27, Kelurahan Kandangan, Kecamatan Benowo, Surabaya, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya Agus Setiono, S.H., konsultan Hukum dari kantor hukum JUSTICE berkantor di Jalan Wonokromo Kidul 19 Surabaya, dengan diberikan hak substitusi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 April 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI** semula Penggugat Intervensi;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 47/PDT/2021/PT SBY. tanggal 19 Januari 2021, serta berkas perkara Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Sby. dan semua surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Pebruari 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 18 Pebruari 2016 dalam Register Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan bekas Tanah Negara dengan luas seluruhnya 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) berdasarkan Surat Keputusan Inspeksi Agraria tanggal 25 Agustus 1964 No. I/Agr/14/XI/98/HM/III/1964 No. Kode A/196/XI/78/3. Dahulu terletak di Desa Sukomanunggal, kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya dan sekarang terletak di daerah Tambak Lumpang RT. 01/RW. 04, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya untuk selanjutnya dalam perkara a quo disebut sebagai tanah obyek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut:

Dahulu batas-batasnya adalah:

- Sebelah barat : Sungai
- Sebelah Utara : Sungai
- Sebelah Timur : Sungai
- Sebelah Selatan : Rel DKA

Sekarang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Jalan Tambak Lumpang Baru;
- Sebelah Selatan : Sungai;
- Sebelah Barat : Jalan Tambak Lumpang Baru;

2. Bahwa Penggugat dalam memiliki tanah tersebut diatas dibeli dari Ny. Supeni satu-satunya saudara kandung (Alm) Sapon yang masih hidup, berdasar surat pernyataan tertanggal 29 Juli 1999 yang diketahui Supakeh (anak kandung Ny. Supeni) dan diketahui pula dari pihak Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya dan juga berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan No. 3240/XI/2015

Halaman 3 Putusan Nomor 47/PDT/2021/PT SBY



tertanggal 10-11-2015 yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Dadang Koesboediwitjaksono, S.H., di Surabaya antara Penggugat dengan Ny. Supeni;

3. Bahwa Penggugat adalah pembeli tanah yang beritikad baik dan benar sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh sebab itu Penggugat berhak untuk dilindungi oleh Undang-undang sebagai Pembeli yang beritikad baik;

4. Bahwa diluar dugaan pada tanggal 25 Desember 2015 Tergugat III datang beserta anak buahnya sejumlah kurang lebih 400 orang untuk mengosongkan / membongkar bangunan yang ada pada area tanah sengketa tanpa adanya ijin atau surat perintah pengosongan dan atau / surat putusan dari Pengadilan Negeri Surabaya yang memutuskan perkara persengketaan tanah (yang berwenang dalam hal ini);

5. Bahwa perbuatan dan perlakuan Tergugat III diatas yang memasuki pekarangan orang tanpa ijin telah Penggugat laporkan di Kepolisian POLDA Jatim dengan Nomor Laporan Polisi No. LP/1872/XII/2015/UM/SPKT POLDA JATIM tanggal 29 Desember 2015 diduga melakukan perbuatan tindak Pidana pasal 167 KUHP jo pasal 335 KUHP dan jelas disini Tergugat III melakukan pengosongan dan eksekusi tanah dan bangunan obyek sengketa adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum;

6. Bahwa fakta hukum poin 4 tersebut diatas, pada tanggal 25 Desember 2015 Tergugat III berserta 400 orang anak buahnya yang mendatangi Penggugat hanya berbekal surat tugas kepada H. Baso Juherman, Dkk (Ketua MPC Pepmuda Pancasila) dari LPPH Pemuda Pancasila, "... untuk maksud tersebut penerima tugas diberikan kewenangan melakukan pemagaran dan menjaga pada sebidang tanah sertifikat hak milik No. 622, gambar situasi tanggal 22 Agustus 1989 No. 11.883/1989 dengan luas 40.200 M² atas nama Erna Mufidah (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Sukomanunggal dan Udara No. 22 Kotak : F-5 dalam wilayah



hukum Pengadilan Negeri Surabaya dan Polda Jatim...”, bahwa arogansi dan kesewenang-wenangan Tergugat III yang seolah-olah mendapat mandat sebagai Jurusita dari Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengeksekusi / mengosongkan tanah obyek sengketa dalam hal ini jelas suatu perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa fakta hukum selanjutnya, dari surat tugas yang dibawa Tergugat III pada poin 6 di atas, dimana pada saat itu juga disertai dengan dalih membawa fotocopi sertifikat SHM No. 622 gambar situasi No. 11.883 tahun 1989 Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes Kota Surabaya A.n Tergugat I (Erna Mufidah) dengan dalih akan mengosongkan dan membawa peralatan untuk membongkar bangunan dan akan membongkar seluruh bangunan yang ada di lokasi obyek sengketa tanpa adanya perintah atau Surat Putusan tentang pengosongan lokasi obyek sengketa Pengadilan Negeri Surabaya;

8. Bahwa setelah kejadian tanggal 25 Desember 2015 itu, pada tanggal 27 Desember 2015 Penggugat mendapat panggilan / undangan mediasi permasalahan tanah di Tambak Lumpang Surabaya dari Kapolsek Sukomanunggal, Kota Surabaya dengan alasan untuk mencari kebenaran siapa pemilik tanah perkara aquo, dimana Penggugat tidak bias hadir karena masih trauma dengan di datangnya anggota pemuda Pancasila sebanyak ± 500 orang dan setelah itu pada tanggal 8 Januari 2016 kembali mendapat undangan dari Kapolsek Sukomanunggal Surabaya dengan perihal yang sama penyelesaian permasalahan di Tambak Lumpang, hal ini sudah terbukti bahwa Penggugat sedang diperdayai oleh pihak-pihak yang ingin menguasai tanah obyek sengketa dan para pihak tersebut tidak mempergunakan suatu sarana penyelesaian sengketa keperdataan masalah tanah lewat Pengadilan Negeri setempat (Pengadilan Negeri Surabaya) sebagai pihak yang berkopeten menyelesaikan permasalahan sengketa tanah aquo;

9. Bahwa dalam SHM No. 622 tahun 1989, Erna Mufidah (Tergugat I)



membeli tanah dari Ngadiman (Tergugat II) berdasar Akta Jual Beli tertanggal 10-10-1989 yang dikeluarkan Notaris/PPAT Maimunah Zubaidah, S.H.(Turut Tergugat) yang notabene Tergugat II tidak dikenal dan bukan warga Tambak Lumpang RT.01/RW.04 Kel. Sukomanunggal, Kec. Sukomanunggal, Kota Surabaya dan sampai saat ini tidak diketahui dengan jelas alamat tempat tinggalnya dan ini semakin menunjukkan adanya rekayasa dalam penerbitan Sertifikat SHM No. 622 tahun 1989 milik Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat IV dan hal ini bisa menunjukkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa fakta hukumnya dimana dasar kepemilikan tanah Tergugat II adalah surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur cq. Kepala Kantor Agraria daerah Kabupaten Surabaya tgl. 2-7-1966 No. Agr/38a/XI/98/HM/1966 seluas 40.200 M² (empat puluh dua ratus meter persegi) yang mana faktanya sebagian warga penduduk Tambak Lumpang RT. 01 / RW. 04, Kel. Sukomanunggal, Kec. Sukomanunggal, Kota Surabaya, yang memegang Surat Keputusan (SK) Inspeksi Agraria tahun 1964 lainnya hanya memiliki tanah dengan luas tanah hanya 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) tidak lebih dari itu dan bagaimana dengan tanah Tergugat II dengan Surat Keputusan Inspeksi Agraria Tahun 1966 miliknya perlu dipertanyakan keabsahan serta kejelasan asal usul surat-suratnya karena luas tanahnya melebihi batas dari para pemegang Surat Keputusan Agraria yang lainnya yaitu sampai 40.200 M² (empat puluh ribu meter persegi);

11. Bahwa sesuai dengan fakta hukum tersebut diatas jelas sangat bertentangan Peraturan Undang-undang yang berlaku yaitu Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 pasal 7 jo. Pasal 17 tentang penggunaan dan penguasaan kepemilikan tanah harus dibatasi dan diatur pula dalam Peraturan Pemerintah (PP);

12. Bahwa bisa berakibat hukum pula Tergugat I dan Tergugat II dengan



adanya suatu rekayasa untuk memiliki tanah tanpa suatu hak yang jelas perolehannya. Bisa berakibat suatu tindak pidana sesuai pasal 385 KUHP jo 263 KUHP;

13. Bahwa fakta hukum selanjutnya SHM No. 622 gambar situasi No. 11.883 tahun 1989 Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes Kota Surabaya yang dimiliki Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II seharusnya nama Tergugat I tertulis setelah nama Tergugat II dicoret dan dibawahnya dalam daftar nama pemegang hak di SHM No. 622, dalam SHM No. 622 tidak ditulis nama Ny. Erna Mufidah (Tergugat I) apakah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (Tergugat IV) lalai menulis nama pemegak hak dan atau memang SHM No. 622 bukan produk dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan ini juga menunjukkan SHM No. 622 tahun 1989 milik Tergugat I cacat hukum, kabur dan tidak jelas siapa pemegang hak kepemilikannya;

14. Bahwa dengan fakta hukum diatas dan perolehan hak yang diperoleh tidak benar dan berdasar hukum atau bertentangan dengan hukum yang berlaku, Tergugat I dari Tergugat II yang melakukan jual beli dihadapan Turut Tergugat, jelas dapat dikatakan terbukti bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan terhadap jual beli dan akta jual belinya adalah cacat hukum serta tidak sah dan menurut hukum haruslah dibatalkan atau minimal tidak mempunyai kekuatan hukum;

15. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 622, gambar situasi No. 11.883 tahun 1989 Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya oleh Tergugat IV (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) tanpa melakukan penelitian ulang secara mendalam dan tanpa mengkaji secara seksama kebenaran terhadap data maupun fakta di lapangan tersebut, maka jelas perbuatan Tergugat IV tersebut diatas terbukti merupakan perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa fakta hukum poin 10, dimana telah terjadi tindakan / perbuatan



melawan hukum, maka terhadap obyek sengketa yang SHMnya dimiliki oleh Tergugat I dan diterbitkan oleh Tergugat IV tersebut terbukti adalah cacat hukum / tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta tidak sah dan benar, karena dilakukan tanpa meneliti keabsahan surat-surat yang diajukan Tergugat I dan asal-usul sejarah/ riwayat serta perolehan obyek sengketa yang mana bisa berakibat Penggugat kehilangan hak kepemilikannya dan oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim pemegang perkara ini menghukum Tergugat IV untuk segera membekukan dan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum/cacat hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 662 gambar situasi No. 11.883 tahun 1989 Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes Kotamadya Surabaya;

17. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 622 gambar situasi No. 11.883 tahun 1989 Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes Kotamadya Surabaya cacat hukum / tidak mempunyai kekuatan hukum maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan menghukum Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) pula untuk mengizinkan Penggugat mengurus segala sesuatu dan mendaftarkan tanah obyek sengketa dan juga Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi atas nama Pengguga;

18. Bahwa mengingat untuk menghindari terjadinya pengalihan hak terhadap tanah obyek sengketa kepada pihak ketiga atau pihak manapun, Penggugat telah melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 12.01.28.01.1.00622 dengan nomor pemblokiran 756/2016 pada tanggal 7 Januari 2016;

19. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas, maka sangat wajar dan beralasan apabila Penggugat meminta ganti rugi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng baik secara materiil maupun Imateriil, karena Penggugat telah dirugikan baik secara materiil karena harus membayar segala biaya gugatan dan fee Pengacara yang



kurang lebih sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) maupun secara imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan perhitungan kerugian di pihak Penggugat dan keluarga secara psikologis terbebani pikiran sehingga mengakibatkan menjadi stress dan tidak berkonsentrasi dengan pekerjaannya selama ini dan juga terganggu kesehatannya dan juga akibat dikriminalisasi Penggugat mengalami shock dan kehilangan matapencarian beberapa waktu dan tidak bias memberi nafkah anak-istri;

20. Bahwa guna menjamin dibayarnya tuntutan ganti rugi yang diderita oleh Penggugat sebagaimana angka 20 diatas dalam perkara aquo maka sangat patut dan beralasan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di jalan Morokrengan No. 294-296, Kota Surabaya milik Tergugat I (Ny. Erna Mufidah) sampai putusan ini diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap (in Kracht);

21. Bahwa agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap;

22. Bahwa cukup beralasan apabila Penggugat mohon agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat maupun Turut Tergugat (uit voorbaar bij voorrad).

23. Bahwa Para Tergugat di hukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul secara tanggung-renteng;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Pemegang



Perkara ini berkenan untuk menimbang serta memutuskan:

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Morokrengan No. 294-296, Kota Surabaya milik Tergugat I;
- 3 Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 4 Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pembeli tanah yang benar dan beritikad baik menurut ketentuan hukum yang berlaku dan wajib mendapat perlindungan hukum;
- 5 Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah sebagai pembeli dan pemilik tanah yang sah terhadap tanah bekas Tanah Negara dengan luas seluruhnya: 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa-Timur tanggal 25 Agustus 1964 No. 1/Agr/14/XI/98/HM/III/1964 No. Kode A/196/XI/78/3 Surabaya, yang terletak di Desa/Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes (sekarang kec. sukomanunggal_ Kota Surabaya, dengan batas-batas:

Dahulu batas-batasnya adalah:

- Sebelah barat : Sungai
- Sebelah Utara : Sungai
- Sebelah Timur : Sungai
- Sebelah Selatan : Rel DKA

Sekarang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Jalan Tambak Lumpang Baru;
- Sebelah Selatan : Sungai;
- Sebelah Barat : Jalan Tambak Lumpang Baru;

- 6 Menyatakan batal demi hukum/ tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau cacat hukum serta tidak sah jual beli antara Tergugat II dengan



Tergugat I serta Akta Jual Beli yang telah dibuat dihadapan Turut Tergugat;

7 Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum/ Cacat Hukum serta tidak sah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 622 Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya seluas 40.200 M² dengan Gambar Situasi No. 11.883 Tahun 1989 tanggal 7-7-1989 terletak di Desa Sukomanunggal, Kec. tandes, kotamadya Surabaya dan Udara No. 22 Kotak: F-5 atas nama Ngadiman/ Tergugat II (telah dicoret) dan atau atas nama Tergugat I;

8 Menghukum Tergugat IV (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) untuk memberi ijin Penggugat untuk mengurus dan membalik nama serta mendaftarkan tanah obyek sengketa dan memerintahkan Tergugat IV segera Menerbitkan Sertifikat Hak Milik Tanah bekas tanah negara yang di beli Penggugat dari Ny. Supeni ahli waris (Alm) Sapon dengan luas seluruhnya: 20.000 M² (dua puluh meter persegi) berdasarkan Surat Keputusan Inspeksi Agraria tanggal 25 Agustus 1964 No. I/Agr/14/XI/98/HM/III/1964 No Kode A/196/XI/78/3. Dahulu terletak di Desa Sukomanunggal, Kecamatan Tandes dan sekarang terletak di daerah Tambak Lumpang RT.01/RW.04, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:

Dahulu batas-batasnya adalah:

- Sebelah barat : Sungai
- Sebelah Utara : Sungai
- Sebelah Timur : Sungai
- Sebelah Selatan : Rel DKA

Sekarang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Jalan Tambak Lumpang Baru;
- Sebelah Selatan : Sungai;



- Sebelah Barat : Jalan Tambak Lumpang Baru;

Menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat (HM Choirul Ma'asyik);

9 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik secara materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) maupun secara imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) sejak putusan dalam perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

10 Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht);

11 Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

12 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat (Uitvoorbbaar bij voorraad);

13 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini secara tanggung renteng;

Dan atau dalam suatu peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ada gugatan intervensi tertanggal 12 April 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 14 April 2016 dalam Register Nomor 149/Pdt.Int / 2016/PN Sby, telah mengajukan gugatan intervensi sebagai berikut:

1 Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah atas tanah SHM No. 622 GS 11.883 yang terletak di Tambak Lumpang Kelurahan Sukomanunggal Kecamatan Sukomanunggal dulu Kecamatan Tandes, beli dari Tergugat I (Erna Mufidah) sebagaimana Pengikatan jual beli Akta Perjanjian



Pengikatan jual beli No. 15 tanggal 22 Januari 2007 dihadapan Notaris / PPAT SONY NATALIA, SH atas tanah SHM No. 622 GS. 11.883 Kel. Sukomanunggal luas 40.200 m² a/n ERNA MUFIDAH;

2 Bahwa, sejak ditanda tangani akta Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan telah dibayar lunas, maka tanah SHM No. 622 Kel. Sukomanunggal Kecamatan Tandes sekarang Kec. Sukomanunggal tersebut telah diserahkan dan dikuasai oleh dari Pemohon Intervensi;

3 Bahwa sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 992K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang menyatakan:

“Semenjak akte jual beli ditanda tangani di depan pejabat pembuat akte tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli” dengan demikian maka jelas sejak ditanda tangani akta Perjanjian pengikatan jual beli tersebut, tanah tersebut telah sah menjadi milik Pemohon intervensi.

4 Bahwa, Pemohon Intervensi menolak dalil Penggugat yang menyatakan SHM No. 622 Kelurahan Sukomanunggal Kecamatan Tandes sekarang Kecamatan Sukomanunggal cacat hukum, karena telah dilakukan pengembalian batas oleh Petugas dari BPN Surabaya, Sertifikat tersebut benar-benar sah dan lokasi tanah yang diakui milik Penggugat ternyata berada dalam batas tanah milik Pemohon Intervensi;

5 Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, tanah yang diakui milik Penggugat asal pembelian dari SUPENI berdasarkan Surat Keputusan Agraria tanggal 25 Agustus 1964 Nomor:1/Agr/14/XI/98/HM/III/1964, No Kode A/196/XI/78/3 a/n SAPON tidak jelas keabsahannya di BPN Surabaya dan tidak jelas tata letaknya serta proses peralihannya kepada Penggugat tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku umum, sehingga cacat hukum atau cacat formal;

6 Bahwa, berdasarkan alasan alasan sebagaimana tersebut diatas, Pemohon Intervensi sangatlah berkepentingan dalam perkara ini, terutama untuk melindungi hak hak Pemohon Intervensi yang harus dilindungi hukum.



Berdasarkan alasan dan dasar tersebut diatas, Pemohon Intervensi sangatlah berkepentingan dalam perkara ini dalam upaya melindungi hak hak Pemohon Intervensi, untuk itu Pemohon Intervensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan hal hal sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi;
- 2 Menyatakan Pemohon Intervensi adalah pemilik sah atas tanah SHM No. 622 GS 11.883 lauas 40.200 m² yang terletak di Tambak Lumpang Kelurahan Sukomanunggal Kecamatan Sukomanunggal dulu Kecamatan Tandes;
- 3 Memperkenankan Pemohon Intervensi untuk memasuki perkara Aquo dalam membela kepentingan Pemohon Intervensi sebagai Pihak dalam perkara No. 149/Pdt.G/2016/PN Sby.
- 4 Membebankan semua biaya perkara sesuai dengan undang-undang.

Demikian Permohonan Intervensi ini disampaikan atas diterimanya permohonan ini kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Surabaya sebelum menjatuhkan putusan akhir telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 24 Mei 2016 Nomor 149/Pdt.G.Int/2016/PN Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan Penggugat Intervensi untuk masuk dan bergabung sebagai Penggugat Intervensi dalam perkara Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Sby;
- Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan akhir pada tanggal 20 September 2016 Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan Penggugat Intervensi;
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.287.000,- (tiga juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);



Membaca berturut-turut:

1. Risalah pemberitahuan isi putusan sela yang dibuat oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, masing-masing tanggal 31 Mei 2016 dan tanggal 1 Juni 2016, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relaas tentang isi putusan sela pengadilan kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Turut Tergugat;
2. Risalah pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 29 September 2016, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relaas tentang isi putusan pengadilan kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III
3. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 3 Oktober 2016 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 149/Pdt.G /2019/PN Sby. tanggal 20 September 2016;
4. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding, yang dibuat oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 24 Oktober 2016 dan 31 Oktober 2016, kepada pihak lawan telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage), yang dibuat oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 17 September 2020, kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage), yang dibuat oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya guna memenuhi surat



Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 21 September 2020 Nomor W14.U31/1369/HK.02/9/2020 menerangkan bahwa pada tanggal

23 September 2020, kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang – undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan risalah banding sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Penggugat Intervensi telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, yakni bahwa karena gugatan Pembanding semula Penggugat menyangkut Pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM), maka hal tersebut menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili dan Peradilan Umum tidak berwenang mengadilinya, sehingga harusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat bahwa gugatan tersebut adalah sengketa mengenai keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yakni pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas sebidang tanah di Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes Kota Surabaya dengan luas 40.200 M² (empat puluh ribu dua ratus meter persegi) dan dengan pertimbangan tersebut maka eksepsi Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Penggugat Intervensi dikabulkan dan menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili;

Halaman 16 Putusan Nomor 47/PDT/2021/PT SBY



Menimbang, bahwa dasar pemeriksaan perkara perdata adalah gugatan

yang terdiri dari posita dan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memperhatikan gugatan Pembanding semula Penggugat, khususnya petitum ke 4 (empat) yang pada pokoknya menuntut agar ia dinyatakan sebagai pembeli yang benar dan beritikad baik dan petitum ke 5 (lima) yang menuntut agar ia dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah bekas Tanah Negara dengan luas seluruhnya 20.000 M² (dua puluh meter persegi) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Timur tanggal 25 Agustus 1964 No. 1/Agr/14/XI/98/HM/III/1964 No. Kode A/196/XI/78/3 Surabaya, yang terletak di Desa/Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes (sekarang Kec. Sukomanunggal), Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:

Dahulu batas-batasnya adalah:

- Sebelah Barat : Sungai;
- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Sungai;
- Sebelah Selatan : Rel DKA;

Sekarang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Jalan Tambak Lumpang Baru;
- Sebelah Selatan : Sungai;
- Sebelah Barat : Jalan Tambak Lumpang Baru;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok sengketa dalam perkara ini adalah sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang dijadikan obyek gugatan tersebut, dan ternyata pada petitum gugatan angka 7 (tujuh) yang menuntut agar dinyatakan Sertifikat Hak Milik No. 622 Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya seluas 40.200 M² (empat puluh ribu dua ratus meter persegi) dan lain sebagainya tidak mempunyai kekuatan hukum, merupakan tuntutan sebagai akibat atau konsekwensi hukum dari tuntutan sengketa kepemilikan tersebut;

Halaman 17 Putusan Nomor 47/PDT/2021/PT SBY



Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka eksepsi

Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Penggugat Intervensi tidaklah beralasan karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena eksepsi ditolak, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 September 2016 Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Sby harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang mengadili perkara aquo dengan memerintahkan untuk memeriksa dan memutus pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena pokok perkara belum diputus maka penetapan mengenai ongkos perkara harus ditunda hingga putusan akhir menyangkut pokok perkara;

Mengingat pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 September 2016 Nomor 149/Pdt.G/2016/PN.Sby yang dimohonkan banding tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang mengadili perkara Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Sby tersebut;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan memutus pokok perkara;
- Menanggihkan penetapan mengenai biaya perkara hingga putusan akhir

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin** tanggal **22 Februari 2021** oleh kami **DR. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua I **Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H., M.H.** dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasby Junaidi Tolib, S.H. M.H. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam

sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota dibantu oleh **Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukum Para Pihak.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H., M.H. DR. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H.

Ttd

Hasby Junaidi Tolib, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd

Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.