



PUTUSAN

NOMOR 388 / PDT / 2020 / PT SBY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

ALLAN TJIPTA RAHARDJA, bertempat tinggal di Jl. Kapasari No. 22-24-26-28, RT/RW: 013/005 Kel.Kapasari, Kec.Genteng Kotamadya Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TUGIANTO, SH, TRI WIDODO, SH**, dkk Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **“TUGIANTO & PARTNERS”** yang berkedudukan dan berkantor di Jl. Lebak Arum 6 Nomer 3 Surabaya, berdasarkan Surat kuasa tertanggal 9 April 2020. selanjutnya disebut sebagai :

Pembanding / Penggugat ;

M E L A W A N

1. SULEMAN BIN DULKAYI (Penggarap tanah), bertempat tinggal di Jalan Sarip RT-07 / RW-02 Kelurahan Tambak Yoso, Kecamatan Waru, Kab. Sidoarjo, dalam hal ini ahli waris Alm. H. Sulaiman memberikan kuasa kepada **Taufik Risya Hermawan, S.H.**, Advokat, beralamat di Perum. Puri Taman Asri Blok AA-No.30 Jalan Pagesangan Asri, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai :

Terbanding I / Tergugat I;

2. Lurah Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya, berkedudukan hukum di Jalan Raya Wiguna Timur No. 66 A Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ira Tursilowati, S.H., M.H.**

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dkk, alamat Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya,
Jabatan Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota
Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7
November 2019, selanjutnya disebut sebagai:

Terbanding II / Tergugat II ;

3. PEMERINTAH KOTAMADYA SURABAYA, beralamat
di Jl. Taman Surya No 1 Surabaya, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada **Yayuk Eko Agustin W,
S.H., M. Si, Dkk**, alamat Jalan Taman Surya No. 1
Surabaya, Jabatan Asisten Pemerintahan pada
Sekretariat Daerah Kota Surabaya, berdasarkan Surat
Kuasa tanggal 2 Oktober 2019 selanjutnya disebut
sebagai : **Terbanding III / Tergugat III;**

4. PEMERINTAH PROPINSI JAWA TIMUR, beralamat
di Jl. Pahlawan No. 10 Surabaya, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada **Jempin Marbun, S.H., M.
H, Dkk**, beralamat di Jl. Pahlawan No. 10 Surabaya,
Jabatan Kepala Biro Hukum, Pemerintah Provinsi Jawa
Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30
September 2019 selanjutnya disebut sebagai :

Terbanding IV / Tergugat IV;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah Membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 18 Juni 2020 Nomor 388/PDT/2020/PT SBY, tentang penunjukkan Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan putusan Nomor 705/Pdt.G/2019/ PN Sby, tanggal 2 April 2020 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 22 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 23 Juli 2019 dalam Register Nomor 705/Pdt.G/2019/PN Sby , telah mengemukakan hal hal sebagai berikut:

1. Bahwa Alm.Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA adalah ayah kandung dari ALLAN TJIPTARAHARDJA (PENGGUGAT) yang di perkuat dengan Akta Surat Keterangan Waris yang di buat di Notaris A.V. CHITRANADI,SH dengan No. 13 / Vi/1996, tertanggal 18 Juni 1996, menurut Hukum dengan meninggalnya Alm.Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA, maka Ahli Warisnya, salah satunya ALLAN TJIPTARAHARDJA (PENGUGAT) berhak sebagai Pemilik Sah atas obyek tanah Bekas Hak Yasan Petok Letter C, Nomor 151 seluas +/- 14.210 M2 (lebih kurang empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) di wilayah Kecamatan Rungkut, Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya;

2. Bahwa adanya transaksi pembelian atas tanah yang dilakukan oleh Alm Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah Penggugat) semasa hidupnya, atas sebidang Tanah Bekas Hak Yasan Petok Letter C, Nomor 151 atas nama SULEMAN BIN DULKAYI (saat itu sebagai pemilik) tertuang dalam Akte Perikatan Jual Beli No.32 tanggal 6 Agustus 1984, beserta Akte Kuasa Jual No.33 tertanggal dan Akte Kuasa untuk mengurus balik nama Akte No.34 tertanggal 6 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Notaris STEFANUS SINDHUNATHA di Surabaya, Dengan kesepakatan harga pembelian sebesar Rp.14.210.000 (empat belas juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) yang telah dibayar lunas seluruhnya oleh Alm Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah Penggugat) kepada SULEMAN BIN DULKAYI sebagai Penjual/Pemilik awal ;

3. Bahwa Tanah Bekas Hak Yasan Petok Letter C, Nomor 151 seluas +/- 14.210 M2 (lebih kurang empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) milik Alm.Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah Penggugat) yang dibeli dari SULEMAN BIN DULKAYI terletak di Kotamadya Surabaya , Kecamatan Rungkut, Kelurahan Gunung Anyar Tambak, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Sungai Kebon Agung;
Timur	: Tanah milik .PT.Joyo Bkti;
Selatan	: Tanah milik Budi;
Barat	: Tanah milik Budi ;

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



4. Bahwa dengan telah ditanda tangannya bersama antara penjual (SULEMAN BIN DULKAYI) dengan pembeli (Ayah Penggugat) dihadapan Notaris STEFANUS SINDHUNATHA di Surabaya yang tertuang dalam Akte Notaris No.32 tentang Perikatan Jual Beli, Akta Kuasa Jual No.33 dan Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama Akta No.34 dan ke tiga Akta tersebut di buat pada tanggal 6 Agustus 1984, antara Pembeli Alm.Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah Penggugat) dengan Penjual SULEMAN BIN DULKAYI , maka secara Yuridis sejak tanggal 6 Agustus 1984 Tanah Bekas Hak Yasan Petok Letter C, Nomor 151 seluas +/- 14.210 M2 (lebih kurang empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) adalah Sah milik Alm.Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah Penggugat);
5. Bahwa sejak membeli tanggal 6 Agustus 1984 ayah Penggugat (Alm Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA) belum menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut, maka tanah itu kemudian untuk sementara digarap oleh SULEMAN BIN DULKAYI (bukan untuk dijual) dan hasilnya dari tanah tersebut juga dinikmati oleh penggarapnya yaitu SULEMAN BIN DULKAYI,dengan perjanjian lisan tanpa batas waktu, namun dengan catatan apabila sewaktu-waktu tanah tersebut dibutuhkan oleh Pemiliknya maka SULEMAN BIN DULKAYI segera mengembalikan tanah garapan itu, tanpa syarat apapun ;
6. Bahwa 15 (lima belas) tahun kemudian, di tahun 1999 (Tergugat III) Pemerintah Kotamadya Surabaya melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas telah mengadakan Proyek Pelebaran Sungai Kebon Agung, dengan memberikan ganti rugi (pembelian) dan atau pembebasan lahan atas tanah yang terkena dampak proyek pelebaran Sungai Kebon Agung, tetapi oleh pemkot (Tergugat III) ganti rugi tersebut bukan diberikan kepada pemilik tanah atau ahli waris Alm Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (saat ini sebagai Penggugat), tetapi ganti rugi tersebut di berikan kepada (Tergugat I) SULEMAN BIN DULKAYI (penggarap Tanah);
7. Bahwa tanah milik Alm.Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah Penggugat) dengan Surat Petok Letter C, Nomor 151 seluas +/- 14.210 M2 (lebih kurang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi, terkena dampak Proyek Pelebaran Sungai Kebon Agung, dari (Tergugat III) Pemerintah Kotamadya Surabaya seluas lebih kurang +/- 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) salah membayar ganti rugi sebesar Rp.191.091.300.- (seratus Sembilan puluh satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) bukan kepada Pemilik (Penggugat) melainkan pembayaran ke SULEMAN BIN DULKAYI (penggarap Tanah) yang menggunakan/untuk menyakinkan dengan Surat ASPAL yang dibuat oleh (Tergugat II) Lurah Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya;

8. Bahwa ganti rugi lahan seluas lebih kurang +/- 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari (Tergugat III) Pemerintah Kotamadya Surabaya melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas, tersebut diambil pribadi oleh (Tergugat I) SULEMAN BIN DULKAYI (Penggarap tanah) dengan memunculkan Surat Petok Letter C, Nomor 151 asli tapi palsu (aspal) yang seolah-olah lahan tersebut masih miliknya dengan menggunakan Laporan Kehilangan di Kantor Polisi bahwa Surat Petok Letter C, Nomor 151 hilang ;

9. Bahwa (Tergugat I) Ahli Waris SULEMAN BIN DULKAYI (Penggarap tanah) mendapatkan Surat Petok Letter C, Nomor 151 asli tapi palsu (aspal) dengan cara memalsukan dan memberikan keterangan Palsu dengan modus, membuat Laporan Polisi Surat Kehilangan, yang seakan-akan Petok Letter C, Nomor 151 hilang, padahal (Tergugat I) SULEMAN BIN DULKAYI (Penggarap tanah) dulunya sebagai pemilik tanah sudah menjual ke Alm.Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (ayah Penggugat) tertanggal 6 Agustus 1984 ;

10. Bahwa di tahun 1999 dengan Surat Laporan Kehilangan dari Kepolisian, oleh (Tergugat II) Lurah dari Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya membuat Surat Petok Letter C Nomor 151, untuk (Tergugat I) SULEMAN BIN DULKAYI (Penggarap tanah) agar dapat digunakan mengambil uang ganti rugi sebesar Rp.191.091.300.- (seratus Sembilan puluh satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) dari (Tergugat III) Pemerintah Kotamadya Surabaya, melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas ;

11. Bahwa semestinya (Tergugat I) SULEMAN BIN DULKAYI (Penggarap tanah) menyampaikan ke pemilik tanah atau ahli warisnya, adanya Proyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelebaran Sungai Kebon Agung dari (Tergugat III) Pemerintah Kotamadya Surabaya, supaya uang ganti rugi sebesar Rp.191.091.300.- (seratus Sembilan puluh satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) diterima oleh Ahli waris dari Alm.Pak KAMTO TJIPTARAHARDJA (sekarang sebagai Penggugat);

12. Bahwa dengan menggunakan Surat Petok Letter C, Nomor 151 (aspal), yang didapatkan dari Lurah Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya (Tergugat II),maka (Tergugat I) Penggarap tanah / SULEMAN BIN DULKAYI, sudah melakukan dua Perbuatan Melawan hukum, yaitu

a. Mengambil uang ganti rugi sebesar Rp.191.091.300.- (seratus Sembilan puluh satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) untuk tanah seluas lebih kurang +/- 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) dari (Tergugat III) Pemerintah Kotamadya Surabaya, melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas yang di bentuk oleh Pemkot Surabaya ;

b. Menjual untuk kedua kalinya Tanah Petok Letter C, Nomor 151 yang mulanya seluas +/- 14.210 M2 (empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) dipotong Proyek Pelebaran Sungai Kebon Agung seluas lebih kurang +/- 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) ke Pemerintah Kota Madya Surabaya (Tergugat III) dan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur (Tergugat IV) selanjutnya tanah tersebut dibangun/didirikan Rumah Susun Gunung Anyar Tambak Surabaya ;

13. Bahwa pada tahun 2014 Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan gugatan dan sekarang sudah di tingkat Peninjauan Kembali (PK) yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa amar **Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2741 K/PTD/2017/PT.SBY jo. No. 682/Ptd.G/2014/PN.Sby** tanggal 4 Desember 2017 adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : LURAH KELURAHAN GUNUNG ANYAR TAMBAK, Pemohon Kasasi II : SULEMAN bin DULKAYI, tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi I, II/Tergugat II, I/Terbanding II, I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

0. Bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 144/PDT/2016/PT.SBY jo. No. 682/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 21 Juni 2016 adalah sebagai Berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Penggugat sekarang Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 Mei 2015, Nomor 682/Pdt.G/PN.Sby, yang dimohonkan banding;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II sekarang Terbanding;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I sekarang Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan ayah Penggugat (alm. Kamto Tjiptarahardja), sesuai akta pengikatan jual beli No. 32 tanggal 6 Agustus 1984, berikut akta kuasa No. 33 dan akta kuasa untuk mengurus balik nama tertanggal 6 Agustus 1984 yang dibuat oleh dan dihadapan STEFANUS SINDHUNATA, Notaris di Surabaya
4. Menyatakan secara hukum Penggugat sekarang Pembanding adalah pemilik obyek sengketa yang sah dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat I sekarang Terbanding atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa secara baik dan kosong kepada Penggugat sekarang Pembanding tanpa syarat apapun juga;
6. Menghukum Tergugat I sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00

Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT 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

7. Menolak gugatan Penggugat sekarang Pemanding untuk selain dan seluruhnya;

0. Sedangkan amar putusan **Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 682/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 20 Mei 2015** yang dibatalkan adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara pada Penggugat sebesar Rp.631.000,- (enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

14. Bahwa sejak tahun 2014 Pemerintah provinsi Jatim (Tergugat IV), mengadakan Program Pembangun Rusunawa di enam daerah di Surabaya, salah satunya Gunung Anyar Tambak. Pembangunan rusun ini selain untuk para warga yang terkena dampak penggusuran pembangunan, juga untuk warga yang berpenghasilan rendah salah satunya adalah tanah milik Penggugat di daerah Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya Tanah Petok Letter C, Nomor 151;

15. Bahwa Pembentukan Tim Percepatan Pembangunan Rusun di Jawa Timur dengan Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor: 188/278/KPTS/013/2009 tanggal 28 Juli 2009 serta Pelaksanaan pengadaan tanah salah satunya pembangunan rusunawa di Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar Kota Surabaya dan jalan aksesnya,tanpa disadari Pemerintah Provinsi Jawa Timur(Tergugat IV), sudah melakukan Dugaan Pembelian dan Pembayaran kepada orang yang salah dan bukan kepada pemiliknya yang Sah;

16. Bahwa Pemerintah Kotamadya Surabaya (Tergugat III) dan Pemerintah Provinsi Jatim (Tergugat IV) sudah melakukan kesalahan dan kelalaian dalam menentukan pembelian / pembebasan tanah, kepada (Tergugat I) Penggarap tanah / SULEMAN BIN DULKAYI, dan bukan kepada pemiliknya (sekarang Penggugat):

Halaman 8 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a) Tergugat III salah orang dalam memberikan uang ganti rugi tahun 1999 sebesar Rp.191.091.300.- (seratus Sembilan puluh satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) untuk tanah seluas lebih kurang +/- 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) untuk pelebaran Sungai Kebun Agung oleh Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas yang di bentuk oleh (Tergugat III) Pemkot Surabaya;

b) Pemerintah Provinsi Jawa Timur (Tergugat IV), ada dugaan belum pernah melakukan Pembebasan tanah dan atau pembelian tanah untuk pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, belum sama sekali membayarkan kepada pemilik yang Sah dan atau ahli warisnya (Penggugat) atas tanah dengan Surat Petok Letter C, Nomor 151 seluas +/- 14.210 M2 (empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) dipotong untuk pelebaran Sungai Kebun Agung seluas lebih kurang +/- 3000 M2 (tiga ribu meter persegi);

c) Pemerintah Kotamadya Surabaya (Tergugat III) dan Pemerintah Provinsi Jatim (Tergugat IV) masing-masing mengambil tanah tanpa membayarkan kepada pemilik yang Sah adalah sebagai berikut; Pemerintah Kotamadya Surabaya (Tergugat III) mengambil tanah seluas lebih kurang +/- 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) dan Pemerintah Provinsi Jatim (Tergugat IV) seluas +/- 11.210 M2 (sebelas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) sesudah dipotong untuk pelebaran Sungai Kebun Agung seluas lebih kurang +/- 3000 M2 (tiga ribu meter persegi), Oleh sebab itu maka perlu ada penyelesaian ganti rugi kepada pemilik tanah yang Sah, karena sudah menempati Tanah Petok Letter C, Nomor 151 seluas +/- 14.210 M2 (empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) dengan melawan hukum, tanpa seijin pemiliknya yang Sah (Penggugat);

17. Bahwa sudah jelas adanya rekayasa dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggarap tanah SULEMAN BIN DULKAYI (Tergugat I), bersama-sama dengan (Tergugat II) Lurah Kelurahan Gunung Anyar Tambak , menjual Tanah Petok Letter C, Nomor 151 seluas +/- 14.210 M2 (empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) untuk ke dua kalinya ke (Tergugat III dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IV) dengan menggunakan Surat Asli Tapi Palsu ke (Tergugat III) pihak Pemerintah Kota Surabaya dan oleh (Tergugat IV) Pemerintah Provinsi Jawa Timur selanjutnya tanah tersebut di bangunlah Rumah Susun Gunung Anyar Tambak Surabaya , berdasarkan dari Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor: 188/278/KPTS/013/2009 tanggal 28 Juli 2009;
18. Bahwa (Tergugat III) Pemerintah Kota Surabaya dan (Tergugat IV) Pemerintah Provinsi Jawa Timur telah melakukan suatu kesalahan,yaitu:
- a. Pemerintah Kota Surabaya (Tergugat III) salah membayar ganti rugi sebesar Rp.191.091.300.- (seratus Sembilan puluh satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) dari Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas bukan kepada Pemiliknya dan atau Ahli warisnya (sekarang Penggugat);
 - b. Pemerintah Provinsi Jawa Timur (Tergugat IV) mendirikan bangunan Rumah Susun tanpa persetujuan Pemilik tanah yang Sah (sekarang Penggugat);
19. Bahwa keterangan Palsu juga surat ASPAL (asli tapi palsu) yang dimiliki (Tergugat I) SULEMAN BIN DULKAYI (Penggarap tanah) yang bersama-sama dengan (Tergugat II) Lurah Kelurahan Gunung Anyar Tambak, yang membuat Surat Petok Letter C, Nomor 151 seluas +/- 14.210 M2 (empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) dengan menggunakan keterangan palsu untuk mendapatkan dokumen yang asli, semuanya tercantum dalam: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.682/Pdt.6/2014 PN.Sby, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.144/Pdt/2016 PT.Sby, jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2741 K/Pdt/2017;
20. Bahwa dari kronologis fakta kejadian dan fakta hukum diatas, sangatlah gamblang dan jelas, bahwa pihak Pemerintah Kota Surabaya (Tergugat III) telah salah dan keliru membayar ganti rugi kepada orang yang bukan sebagai pemiliknya (sekarang Penggugat), demikian juga (Tergugat IV) Pemerintah Provinsi Jawa Timur sudah melakukan pembangunan Rusun diatas tanah tanpa seijin Pemiliknya yang Sah yaitu sekarang Penggugat;
21. Bahwa Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dapat dikategorikan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). **Perbuatan Melawan**

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT 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

Hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. **Pasal 1365 KUHPerdata** telah mengakomodasi ketentuan tersebut: bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu **Perbuatan Melawan Hukum** yang merugikannya. Selengkapnya bunyi pasal tersebut: *"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian ;*

22. Bahwa Penggugat akan mengajukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) untuk menjamin pelaksanaan putusan dikemudian hari, dan akan diajukan di kemudian hari ;

23. Bahwa dengan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Para Tergugat, mengakibatkan kerugian Penggugat sebagai berikut : kerugian materiil dari ganti rugi yang seharusnya di peroleh Pengugat dari (Tergugat III) Pemerintah Kotamadya Surabaya sebesar Rp.191.091.300.- (seratus Sembilan puluh satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah), dari Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas untuk pelebaran Sungai Kebun Agung dengan luas lebih kurang 3.000M2(tiga ribu meter persegi), dan Ganti Rugi dari (Tergugat IV) Pemerintahan Provinsi Jawa Timur, yang menggunakan tanah milik (Penggugat) dengan bangunan Rumah Susun seluas +/- 11.210 M2 (sebelas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) senilai ganti rugi, Harga NJOP tahun 2014 untuk wilayah Gunung Anyar Tambak dan atau senilai Rp.1.000.000,- /M2 (satu juta rupiah per meter persegi) x (sisanya seluas 11.210 m2 (sebelas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) sebesar Rp.11.210.000.000,- (sebelas milyar dua ratus sepuluh juta rupiah) dan atau bisa juga ganti rugi, berdasarkan tanah yang dipergunakan untuk pembangunan Rumah Susun, atas Surat Petok Letter C, Nomor 151, wilayah Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya, Dengan total kerugian Materiil sebesar Rp.11.401.091.300,- (sebelas milyar empat ratus satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) dan juga kerugian immateriil Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) selama melakukan upaya hukum, jadi Total kerugian sebesar RP.11.901.091.300,-(sebelas milyar Sembilan ratus satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah);

Halaman 11 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim, membebaskan kepada para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan untuk setiap hari keterlambatan;

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menangani perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima semua bukti-bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan sah Akta Surat Keterangan Waris yang di buat di Notaris A.V. CHITRANADI,SH dengan No. 13 / Vi/1996, tertanggal 18 Juni 1996;
4. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan ayah Penggugat (alm. Kamto Tjiptarahardja), sesuai akta pengikatan jual beli No. 32 tanggal 6 Agustus 1984, berikut akta kuasa No. 33 dan akta kuasa untuk mengurus balik nama tertanggal 6 Agustus 1984 yang dibuat oleh dan dihadapan STEFANUS SINDHUNATA, Notaris di Surabaya;
5. Menyatakan Para TERGUGAT bersalah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik yang sah obyek sengketa dalam perkara aquo;
7. Menyatakan sah Sita jaminan yang diajukan penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat secara Tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara Materiil sebesar Rp.191.091.300.- (seratus Sembilan puluh satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah), dan Ganti Rugi dari tanah milik (Penggugat) dengan dibangunnya Rumah Susun seluas +/- 11.210 M2 (sebelas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) senilai ganti rugi, Harga NJOP tahun 2014 untuk wilayah Gunung Anyar Tambak dan atau senilai Rp.1.000.000,- /M2 (satu juta rupiah per meter persegi) x (sisanya seluas 11.210 m2 (sebelas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) sebesar Rp.11.210.000.000,- (sebelas milyar dua ratus sepuluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah), Jadi total kerugian Materiil sebesar Rp.11.401.091.300,- (sebelas milyar empat ratus satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) dan, kerugian immateriil Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) selama melakukan upaya hukum, jadi Total kerugian sebesar RP.11.901.091.300,- (sebelas milyar Sembilan ratus satu juta Sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah);

9. Melakukan pengosongan terhadap obyek sengketa apabila Para Tergugat tidak melaksanakan ganti rugi Kepada Penggugat;

10. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat memenuhi kewajibannya ;

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

ATAU :

Menyerahkan sepenuhnya kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan yang seadil – adilnya (ex aequo ex bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 November 2019, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

I. Gugatan Penggugat Kadaluwarsa.

1. Bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa antara ayah Penggugat Alm. Kamto Tjiptarahardja dengan Tergugat I telah melakukan jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang dibuat oleh Stevanus Sindhunata, Notaris di Surabaya, dan berdasarkan peristiwa transaksi jual beli obyek sengeta yang terjadi pada tanggal **6 Agustus 1984** .

2. Bahwa karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat didasarkan pada peristiwa hukum transaksi jual beli pada tanggal 6 Agustus 1984 sedangkan

Halaman 13 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT 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

gugatan Penggugat didaftarkan pada tanggal 23 Juli 2019 maka jelas gugatan yang diajukan oleh Peggugat tersebut telah lewat masa 30 tahun, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah kadaluarsa. Berdasarkan ketentuan pasal 1967 KUH Perdata disebutkan bahwa : **"Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk"**.

Bahwa Mahkamah Agung RI berpendapat gugatan yang diajukan setelah lewat waktu 30 tahun adalah harus ditolak karena kadaluarsa sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung RI Perkara No. 408/ K / Sip / 1973 yang menyatakan **" karena Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh Para Tergugat, hak para penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking)"**

3. Bahwa karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu 30 tahun sebagaimana kami uraikan diatas, maka Tergugat-I memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, karena telah kadaluarsa.

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak .

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Kepada Para Tergugat atas dasar transaksi jual beli tanah obyek sengketa Petok Leter C No. 151 Kelurahan Gununganyar Tambak antara ayah Penggugat Alm. Kamto Tjiptarahardja dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut kurang pihak sebab tanah Petok Leter C No. 151 Kelurahan Gunuganyar Tambak oleh Tergugat - I telah dialihkan/ dijual kepada H. Nas/ H. Nasrullah Azis, kemudian oleh H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nas/ H. Nasullah Azis tanah tersebut di jual kepada Pemerintah Prop. Jawa Timur/ Tergugat - IV.

Oleh karena itu untuk melengkapi kebenaran materiil atas dalil-dalil yang dituangkan dalam posita gugatan ini, maka Penggugat seharusnya juga menarik H. Nas/ H. Nasrullah sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa karena Penggugat tidak menarik H. Nas/ H. Nasullah sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat harus ditolak/ atau dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut kurang pihak.

2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat atas dasar transaksi jual beli tanah obyek sengketa Petok Leter C No. 151 Kelurahan Gununganyar Tambak antara ayah Penggugat Alm. Kamto Tjiptarahardja dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, dan semuanya di buat oleh Stevanus Sindhunata SH, Notaris di Surabaya.

Bahwa karena dokumen yang dimiliki oleh Penggugat tersebut hanyalah akta-akta yang dibuat oleh Notaris Stevanus Sindhunata tersebut. maka untuk menguji keabsahan dan kebenaran transaksi yang diuraikan dalam akta tersebut, Stevanus Sindhunata S.H. selaku Notaris yang membuat akta-akta tersebut harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan.

Bahwa karena Penggugat tidak menarik Stevanus Sindhunata SH, Notaris di Surabaya, sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat harus ditolak/ atau dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut kurang pihak.

- III. Gugatan Penggugat Obscuur Libel/ Kabur karena menggabungkan dua perkara dalam satu gugatan.

Bahwa didalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat terdapat dua perkara yang masing-masing perkara tersebut tidak ada hubungannya dan tidak saling berkaitan.

A. Perkara Pertama:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengajukan gugatan terhadap dan Tergugat - III/ Pemerintah Kota Surabaya, karena Tergugat III/ Pemerintah Kota Surabaya salah memberikan uang ganti rugi pembebasan lahan sebesar Rp. 191. 091.300 (seratus sembilan puluh satu juta sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) kepada Tergugat - I untuk pelebaran Sungai Kebun Agung yang dilakukan oleh Panitia proyek Induk Pengebangan Sungai Kali Brantas. Intinya, perkara pertama ini mempermasalahkan tentang tanah obyek sengketa yang telah dibebaskan oleh Pemkot Surabaya untuk pelebaran sungai Kali Brantas. ;

B. Perkara Kedua:

Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat - IV/ Pemprov Jatim karena Tergugat IV/Pemprov Jatim dituduh Penggugat mengambil tanah obyek sengketa dan mendirikan bangunan diatas tanah obyek sengketa tanpa membayar uang ganti rugi/ uang pembebasannya kepada Penggugat ;

Bahwa perkara A dan perkara B tersebut adalah permasalahan yang berbeda dan masing-masing pihak, baik Pihak Pemkot maupun Pihak Pemprov saling tidak ada hubungan dalam perkara yang satu dengan lainnya.

Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat yang menggabungkan dua perkara yang berbeda tersebut dalam satu gugatan menjadikan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas/ obscur libel.

B. DALAM KOMPENSI

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam bagian eksepsi mohon diulang kembali dalam bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat-I dengan ini menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-I
3. Bahwa benar Tergugat - I adalah pemilik asal dari tanah obyek sengketa Petok/ Leter C No. 151/ Kelurahan Gununganyar Tambak, kemudian tanah obyek sengketa tersebut telah oleh Tergugat - I telah dijual kepada H.Nas/ H. Nasrullah Azis. Bahwa kemudian oleh H. Nas/ H. Nasrullah Azis tanah obyek sengketa tersebut telah dilepaskan kepada Pemprov Jatim (Tergugat - IV);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat-I menolak dan membantah dalil Penggugat pada angka 1 yang menyatakan bahwa antara alm. Kamto Tjiptarahardja (ayah Penggugat) dengan Tergugat-I pernah mengadakan perikatan jual beli tanah obyek sengketa; Bahwa Tergugat-I tidak pernah mengenal dan tidak pernah bertemu dengan alm. Kamto Tjiptarahardja/ ayah Penggugat, dari dan oleh karenanya, Tergugat-I juga tidak pernah melakukan transaksi apapun dan tidak pernah melakukan perikatan jual beli apapun dengan alm. Kamto Tjiptarahardja.

5. Bahwa Tergugat-I menolak dan membantah dalil Penggugat pada angka 1 yang menyatakan bahwa antara alm. Kamto Tjiptarahardja (ayah Penggugat) dengan Tergugat-I pernah melakukan jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya.

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

6. Bahwa transaksi jual beli tanah yang didasari oleh Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya, semuanya adalah transaksi fiktif, sebuah transaksi rekayasa yang dibuat dengan maksud untuk mengambil tanah milik Tergugat-I.

7. Bahwa Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34 tersebut adalah akta fiktif dan karangan belaka, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Tergugat-I tidak pernah membuat dan menandatangani akta-akta tersebut, jikalau ada tanda tangan Tergugat-I dalam akta-akta tersebut, maka dapat kami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pastikan tanda tangannya palsu dan berbeda dengan asli tanda tangan Tergugat-I. Perbedaan tanda tangan tersebut sudah pernah dikonfrontir dan di cek di labfor Polda Jatim dan Polrestabes Surabaya ketika Penggugat melaporkan Tergugat-I ke Polda Jatim dan ke Polrestabes Surabaya.

b. Dalam akta-akta tersebut (yakni Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya) tidak menyebutkan secara jelas alamat tempat tinggal Tergugat-I sesuai KTP, serta tidak menyebut secara jelas nomor kartu identitas/ KTP Tergugat-I. Bahwa dalam akta-akta tersebut alamat Tergugat-I hanya ditulis secara ringkas sebagai berikut : Tuan SULEMAN BIN DULKAYI, petani, bertempat tinggal di Surabaya, Desa Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Rungkut.

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

Ketiga akta tersebut juga salah dalam menyebut tempat tinggal dan/atau alamat Tergugat I.

Bahwa Tergugat I selama hidupnya tidak pernah tinggal di Surabaya dan tidak pernah beralamat atau bertempat tinggal di Desa Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Rungkut.

Bahwa Tergugat I selama hidupnya hanya tinggal dan beralamat di Sidoarjo, tepatnya di di Jl. Sarip RT.007/ RW.002, **Desa Tambak Oso, Kecamatan Waru - SIDOARJO**, sebagaimana nanti akan dibuktikan oleh Tergugat - I dengan bukti identitas Tergugat - I

Bahwa dengan adanya perbedaan alamat tersebut jelas menunjukkan akta tersebut palsu, tidak dibuat berdasarkan identitas penjual.

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya tersebut tidak menyebutkan dan tidak mengikut sertakan Isteri Tergugat - I sebagai pihak yang turut menjual/ menyetujui penjualan tanah tambak obyek sengketa.

Bahwa lazimnya akta jual beli tanah dan akta peralihan hak atas tanah selalu mengikut sertakan Isteri penjual sebagai pihak yang turut menyetujui jual beli tanah tersebut. Hal itu berkaitan dengan status harta bersama atau gono gini dari tanah yang hendak dijual sehingga dalam akta jual beli tanah pihak isteri atau pihak suami selalu dilibatkan agar mengetahui dan/atau menyetujui jual beli tanah tersebut.

Namun ada hal yang sangat aneh yang kita jumpai dalam Ketiga akta tersebut karena isteri Tergugat I tidak disebut dan tidak diikut sertakan dalam ketiga akta tersebut.

Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa ketiga akta tersebut sebenarnya adalah akta fiktif dan pembuatnya tidak mengetahui secara pasti nama isteri Tergugat I.

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

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

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

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

Halaman 19 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT 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

8. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dengan dibuatnya Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, tersebut berarti secara yuridis tanah milik Tergugat-I sudah beralih menjadi milik Penggugat sebagai ahli waris/ anak Alm. Kamto Tjiptarahardja. Dalil Penggugat tersebut tidak benar atas dasar hal-hal sebagai berikut :

- a. Akta-akta yang dibuat oleh alm. Kamto Tjiptarahardja tersebut adalah akta fiktif sebagaimana kami uraikan dalam angka 6 tersebut diatas;
- b. Berdasarkan catatan dalam daftar buku tanah Desa Gununganyar dan Petok Leter C Nomor: 151, dt. I, tanah yang bersangkutan tercatat atas nama Tergugat-I dan telah dialihkan kepada H. Nas/ H. Nasrullah Azis.
- c. Bahwa dalam catatan buku desa tersebut tak ada catatan apapun yang menunjukkan adanya peralihan hak tanah dari Tergugat-I kepada Ayah Penggugat alm. Kamto Tjiptarahardja. Hal tersebut menunjukkan tidak ada transaksi apapun atas tanah obyek sengketa antara Tergugat-I dengan Kamto Tjiptarahardja. Bahwa hal tersebut menunjukkan fakta bahwa Penggugat i.c. Ayah Penggugat bukanlah pemilik atas tanah obyek sengketa, karena dalam dokumen-dokumen tanah Kelurahan Gununganyar Tambak tidak tercatat nama Penggugat/ nama Ayah Penggugat sebagai pemilik tanah obyek segketa.
- d. Bahwa alm. Kamto Tjiptarahardja dan Penggugat selaku anaknya yang menyatakan telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat-I sama sekali tidak pernah menguasai tanah obyek sengketa. Sebaliknya, Tergugat-I secara terus menerus menguasai, mengusahakan dan memanfaatkan tanah obyek sengketa, hal tersebut menunjukkan bahwa hak kepemilikan tanah tersebut memang tidak pernah beralih dan tanah tersebut tidak pernah diperjual-belikan oleh Tergugat-I kepada alm. Kamto Tjiptarahardja.
- e. Bahwa Penggugat yang mengklaim telah membeli tanah obyek sengketa ternyata tidak memiliki satupun bukti dokumen tanah atau surat tanah obyek sengketa yang menurutnya telah dibeli oleh ayahnya. Bahwa Penggugat hanya menunjukkan bukti Surat Tanda Lapor Kehilangan yang didalamnya menerangkan bahwa Penggugat telah kehilangan Surat Petok Tanah atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suleiman Bin Dulkayi. Bahwa tentu saja Surat Tanda Lapori Kehilangan tersebut tidak bisa digunakan sebagai bukti kepemilikan atas obyek tanah yang sedang disengketakan

Bahwa dalil Tergugat-I pada huruf b dan c tersebut diatas sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara No. 829 K/ Sip/ 1971 tanggal 6 Oktober 1971 yang menyatakan bahwa: "***Itikad baik pembeli harus ternyata pula dari perbuatan-perbuatan nyata seperti memelihara miliknya dan melakukan balik nama atas tanah yang telah dibelinya***".

9. Bahwa Tergugat-I menyatakan menolak dan membantah dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat-I telah memalsukan dokumen hak atas tanah atau surat tanah obyek sengketa.

10. Bahwa Tergugat-I menyatakan menolak dan membantah dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat-I pernah diproses hukum di Kepolisian karena membuat dokumen palsu. Dalil Penggugat tersebut jelas jelas kebohongan dan tanpa dasar. Bahwa yang benar adalah memang Penggugat pernah melaporkan Tergugat-I ke Polrestabes Surabaya berkaitan dengan dokumen tanah obyek sengketa. Tapi Polrestabes Surabaya tidak melanjutkan perkara tersebut karena Penggugat tidak bisa membuktikan laporannya dan perkaranya berhenti sampai sekarang. Setelah itu Penggugat kembali melaporkan Tergugat-I ke Polda Jatim berkaitan dengan tanah obyek sengketa. Tapi Laporan Penggugat ke Polda Jatim pun berhenti dan tidak berlanjut sampai saat ini karena Penggugat juga tidak bisa membuktikan kebenaran laporannya.

11. Bahwa Tergugat - I menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat - I tidak berhak menerima uang ganti rugi pembebasan tanah obyek sengketa untuk perluasan aliran kali Brantas dari Tergugat - III.

Bahwa karena tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat - I dan tidak ada perubahan kepemilikan atas obyek tersebut di Buku Tanah Kelurahan Gununganyar Tambak, maka Tergugat - I adalah pihak yang berhak menerima ganti rugi atas pembebasan tanah dari Tergugat III/ Pemkot Surabaya untuk perluasan aliran Kali Brantas.

C. DALAM REKONPENSASI.

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat Rekonpensi/ semula Tergugat - I dengan ini mengajukan gugatan rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/ semula Penggugat atas hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil yang tertuang dan terurai dalam jawaban bagian Konpensi diulang kembali dan dianggap sebagai bagian tak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi ini ;
2. Bahwa alm. Kamto Tjiptarahardja pernah membuat Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34 yang dibuat oleh dan dihadapan Stevanus Sindhunata, Notaris di Surabaya, yang didalam akta-akta tersebut diuraikan seolah-olah Suleman bin Dulkayi (Penggugat Rekonpensi) telah melepaskan tanah tambak seluas \pm 14.210 m2 (empat belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak - Surabaya tercatat dalam Petok Letter C nomor 151, atas nama Suleman bin Dulkayi/ Penggugat Rekonpensi.
3. Bahwa akta-akta yang dibuat oleh Alm. Kamto Tjiptarahardja tersebut adalah akta-akta fiktif dengan alasan sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa Alm. SULEMAN bin DULKAYI/ Penggugat Rekonpensi tidak pernah mengenal dan tidak pernah bertemu dengan alm. Kamto Tjiptarahardja/ ayah Tergugat Rekonpensi, dari dan oleh karenanya, Alm. Suleman bin Dulkayi/ Penggugat Rekonpensi juga tidak pernah melakukan transaksi apapun dan tidak pernah melakukan perikatan jual beli apapun dengan alm. Kamto Tjiptarahardja.
 - 3.2 Bahwa Penggugat Rekonpensi (Suleman bin Dulkayi) juga tidak pernah mengenal, tidak pernah bertemu, dan tidak pernah menghadap Stefanus Sindhunata - Notaris di Surabaya, dari dan oleh karenanya Penggugat Rekonpensi juga tidak pernah membuat dan tidak pernah menandatangani Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal 6 Agustus 1984 tersebut.
 - 3.3. Bahwa Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34 tersebut adalah akta fiktif

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT 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

dan karangan belaka, karena Penggugat Rekonpensi tidak pernah membuat dan menandatangani akta-akta tersebut, jikalau ada tanda tangan Penggugat Rekonpensi dalam akta-akta tersebut, maka dapat kami pastikan tanda tangannya palsu dan berbeda dengan asli tanda tangan Penggugat Rekonpensi. Perbedaan tanda tangan tersebut sudah pernah dikonfrontir dan di cek di labfor Polda Jatim dan Polrestabes Surabaya ketika Allan Tjiptarahardja (Tergugat Rekonpensi) melaporkan Suleman bin Dulkayi) Penggugat Rekonpensi ke Polda Jatim dan ke Polrestabes Surabaya.

3.4 Bahwa dalam akta-akta tersebut (yakni Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya tidak menyebutkan secara jelas alamat tempat tinggal Penggugat Rekonpensi sesuai KTP, serta tidak menyebut secara jelas nomor kartu identitas/ KTP Penggugat rekonpensi. Bahwa dalam akta-akta tersebut alamat Penggugat Rekonpensi hanya ditulis secara ringkas sebagai berikut : Tuan SULEMAN BIN DULKAYI, petani, bertempat tinggal di Surabaya, Desa Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Rungkut.

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

Ketiga akta tersebut juga salah dalam menyebut tempat tinggal dan/atau alamat Penggugat Rekonpensi .

Bahwa Penggugat Rekonpensi selama hidupnya tidak pernah tinggal di Surabaya dan tidak pernah beralamat atau bertempat tinggal di Desa Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Rungkut.

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat Rekonpensi selama hidupnya hanya tinggal dan beralamat di Sidoarjo, tepatnya di di Jl. Sarip RT.007/ RW.002, **Desa Tambak Oso, Kecamatan Waru - SIDOARJO**, sebagaimana nanti akan dibuktikan dengan bukti identitas Asli Penggugat Rekonpensi. Bahwa dengan adanya perbedaan alamat tersebut jelas menunjukkan akta tersebut palsu, tidak dibuat berdasarkan identitas penjual.

- 3.5. Bahwa Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya tersebut tidak menyebutkan dan tidak mengikut sertakan Isteri Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang turut menjual/ menyetujui penjualan tanah tambak obyek sengketa.

Bahwa lazimnya akta jual beli tanah dan akta peralihan hak atas tanah selalu mengikut sertakan Isteri penjual sebagai pihak yang turut menyetujui jual beli tanah tersebut. Hal itu berkaitan dengan status harta bersama atau gono gini dari tanah yang hendak dijual sehingga dalam akta jual beli tanah pihak isteri atau pihak suami selalu dilibatkan agar mengetahui dan/atau menyetujui jual beli tanah tersebut. Namun ada hal yang sangat aneh yang kita jumpai dalam Ketiga akta tersebut karena isteri Penggugat Rekonpensi tidak disebut dan tidak diikut sertakan dalam ketiga akta tersebut.

Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa ketiga akta tersebut sebenarnya adalah akta fiktif dan pembuatnya tidak mengetahui secara pasti nama isteri Penggugat Rekonpensi.

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

4. Bahwa karena Bahwa Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984**, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya, terbukti fiktif dan palsu maka adalah patut apabila Majelis Hakim membatalkan seluruh akta-akta tersebut dan menyatakan akta-akta tersebut tidak memiliki kekuatan berlaku .

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban tersebut, Tergugat-I/ Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat - I

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Akta Perikatan Untuk Mengadakan Jual Beli No.32, Akta Kuasa No. 33, Akta Kuasa Untuk Mengurus Balik Nama No. 34, semuanya tertanggal **6 Agustus 1984** yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunata Notaris di Surabaya, dan menyatakan akta-akta tersebut seluruhnya tidak memiliki kekuatan berlaku ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukuk Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara .

Atau :

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT 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

- Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 November 2019, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas semua dalih Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat III secara tegas dan tertulis dalam jawaban a quo.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

a) Bahwa dalam posita gugatannya pada halaman 2 angka 1 Penggugat pada intinya menyatakan sebagai salah satu ahli waris alm. Kamto Tjiptarahardja sehingga berhak sebagai pemilik sah atas obyek tanah bekas hak yasan petok Letter C No. 151 seluas 14.210 m2 di Kelurahan Gunung Anyar Tambak.

Bahwa dengan menyebutkan kedudukannya sebagai salah satu ahli waris alm. Kamto Tjiptarahardja, dapat diduga terdapat ahli waris alm. Kamto Tjiptarahardja lainnya. Bahwa demi terang dan jelasnya perkara a quo Penggugat seharusnya mengikutsertakan ahli waris alm. Kamto Tjiptarahardja yang lainnya sebagai pihak dalam perkara a quo.

b) Bahwa dalam posita gugatannya pada halaman 3 angka 6 dan 7 Penggugat pada intinya menyatakan Tergugat III melalui Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas salah memberikan ganti rugi sebesar Rp 191.091.300,- (seratus sembilan puluh satu juta sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) bukan kepada penggugat tetapi kepada Tergugat I.

Bahwa demi terang dan jelasnya perkara a quo Penggugat seharusnya mengikutsertakan Panitia Proyek Induk Pengembangan Sungai Kali Brantas sebagai pihak dalam perkara a quo.

c) Bahwa berdasarkan data Buku Letter C Kelurahan Gunung Anyar Tambak, terhadap Letter C No. 151 atas nama Suleman bin Dulkayi

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I), sebagian tanah telah terjadi peralihan ke nomor lain atas nama Drs. H. Nasrullah Aziz dan beralih lagi ke nomor lain atas nama Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Jawa Timur.

Bahwa dengan demi terang dan jelasnya perkara a quo Penggugat seharusnya mengikutsertakan Drs. H. Nasrullah Aziz dan Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Jawa Timur sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa dengan tidak disertakannya pihak-pihak sebagaimana Tergugat II dan Tergugat III sampaikan dalam poin a), b), dan c) di atas menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan oleh karena berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dalih Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

Bahwa berdasarkan data Buku Letter C Kelurahan Gunung Anyar Tambak, terhadap Letter C No. 151 atas nama Suleman bin Dulkayi (Tergugat I), sebagian tanah telah terjadi peralihan ke nomor lain atas nama Drs. H. Nasrullah Aziz dan beralih lagi ke nomor lain atas nama Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Jawa Timur.

Bahwa terhadap Letter C No. 151 atas nama Suleman bin Dulkayi (Tergugat I) sama sekali tidak ada peralihan kepada atas nama alm. Kamto Tjiptarahardja (ayah Penggugat) ataupun Allan Tjipta Rahardja (Penggugat).

Bahwa dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan a quo terkait obyek tanah Letter C No. 151 atas nama Suleman bin Dulkayi (Tergugat I) dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam posita gugatannya pada halaman 3 angka 8 dan 9 serta halaman 7 angka 19 Penggugat pada intinya menyatakan Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II memalsukan petok Letter C No. 151. Bahwa pernyataan tersebut adalah tuduhan yang tidak berdasar dan harus dibuktikan di hadapan hukum.

Bahwa dengan demikian Penggugat seharusnya terlebih dahulu membuktikan ada tidaknya tindak pidana yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dituduhkan Penggugat tersebut, sebelum mengajukan gugatan a quo agar tidak terdapat tumpang tindih putusan yang saling bertentangan.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang prematur dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

5. GUGATAN *NE BIS IN IDEM*

Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat pada halaman 4 s.d. 6 angka 3, faktanya terhadap obyek tanah bekas hak yasan petok Letter C No. 151 seluas 14.210 m² di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, terdapat perkara dengan nomor register 682/Pdt.G/2014/PN.Sby jo. No. 144/Pdt/2016/PT.Sby jo. 2741 K/Pdt/2017 dengan pihak-pihak :

- Allan Tjiptarahardja (Penggugat a quo) sebagai Penggugat
- Suleman bin Dulkayi (Tergugat I a quo) sebagai Tergugat I
- Lurah Gunung Anyar Tambak (Tergugat II a quo) sebagai Tergugat II

yang sampai saat ini masih dalam tahap Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Bahwa dengan demikian inti gugatan a quo adalah perkara yang sudah pernah diperiksa dalam perkara lain (*ne bis in idem*) karena materi gugatan yang diperiksa adalah sama yaitu terkait sengketa mengenai obyek tanah bekas hak yasan petok Letter C No. 151 seluas 14.210 m² di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, dengan pihak-pihak yang sama pula (Allan Tjiptarahardja, Suleman bin Dulkayi, dan Lurah Gunung Anyar Tambak).

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah *ne bis in idem* dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

6. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa dalam posita gugatannya pada halaman 8 angka 23 dan petitum angka 8 Penggugat pada intinya menuntut ganti rugi materiil kepada Para Tergugat total sebesar Rp 11.401.091.300,- (sebelas milyar empat ratus satu juta sembilan puluh satu ribu tiga ratus rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Bahwa Penggugat tidak mencantumkan dari manakah acuan harga tanah yang Penggugat gunakan untuk menghitung kerugian materiil dengan mendasarkan pada NJOP tahun 2014. Penggugat juga tidak menjelaskan dari mana Penggugat dapat menghitung besar kerugian immateriil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dalih Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar apa yang Tergugat II dan Tergugat III sampaikan dalam eksepsi di atas dianggap tertuang serta terulang kembali dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas semua dalih Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat III secara tegas dan tertulis dalam jawaban a quo.

8. Bahwa berdasarkan data Buku Letter C Kelurahan Gunung Anyar Tambak, terhadap Letter C No. 151 persil 7 d I luas 14.210 m2 atas nama Suleman bin Dulkayi (Tergugat I), tercatat terkena proyek pengendalian banjir seluas 3117

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2. Sisanya seluas 11.090 m2 beralih ke dua nomor lain atas nama Drs. H. Nasrullah Aziz dan beralih lagi ke dua nomor lain atas nama Ir. Gentur Prihantono Putro qq. Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Provinsi Jawa Timur. Bahwa terhadap Letter C No. 151 atas nama Suleman bin Dulkayi (Tergugat I) sama sekali tidak ada peralihan kepada atas nama alm. Kamto Tjiptarahardja (ayah Penggugat) ataupun Allan Tjipta Rahardja (Penggugat).

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum dan bukanlah pihak yang berhak atas tanah Letter C No. 151 persil 7 d I luas 14.210 m2 atas nama Suleman bin Dulkayi.

Bahwa selain itu terbukti pula dalam sengketa perkara a quo Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun sebagaimana didalihkan Penggugat dan oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan amar :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat prematur;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat *ne bis in idem*;
5. Menyatakan Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
6. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 November 2019, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :



1. GUGATAN TIDAK JELAS KARENA TIDAK MENYEBUTKAN LUAS DAN BATAS – BATAS TANAH YANG DIDIRIKAN BANGUNAN RUMAH SUSUN

Bahwa, PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan luas dan batas tanah yang didirikan bangunan rumah susun, PENGGUGAT pada point 16 (enam belas) huruf b hanya menyatakan sebagai pemilik yang sah dan ahli waris atas tanah dengan surat Petok Leter C nomor 151 seluas +/- 14.210 M2, tanpa menyebutkan secara jelas berapa meter luas tanah yang didirikan dan dibangun rumah susun beserta batas – batasnya;

PENGGUGAT dalam gugatannya hanya menyebutkan luas dan batas tanah yang diakui sebagai miliknya, tetapi PENGGUGAT secara tegas **tidak menyebutkan luas dan batas tanah** yang dibangun Rumah Susun a. quo. sehingga gugatan yang demikian secara yuridis masuk dalam kualifikasi sebagai gugatan yang kabur karena tidak menyebutkan batas – batas tanah yang di sengketakan, yang secara langsung menabrak Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. No. : 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan “jika tidak jelas batas – batas tanah yang disengketakan, maka gugatan tidak dapat diterima “. Dan juga tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 telah dinyatakan dengan jelas jika obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

Dengan memperhatikan hal – hal tersebut, maka gugatan PENGGUGAT a. quo demi hukum harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima alias Niet Ontvankelijk verklaard ;

2. PENGGUGAT TIDAK MERINCI PERBUATAN YANG DILAKUKAN OLEH MASING - MASING TERGUGAT.

Bahwa, PENGGUGAT menggugat lebih dari satu subyek hukum, tetapi ironisnya dalam gugatannya tidak mampu merinci dan atau mengkualifikasikan perbuatan yang dilakukan oleh masing - masing TERGUGAT. Sehingga kualifikasi perbuatan yang dilakukan oleh masing – masing TERGUGAT tidak jelas dan kabur ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena PENGGUGAT tidak merinci perbuatan yang dilakukan oleh masing - masing TERGUGAT, maka gugatan yang demikian adalah bentuk gugatan yang tidak memenuhi syarat substansial dari suatu gugatan. Oleh karenanya secara yuridis gugatan a. quo harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima ;

3. GUGATAN TIDAK LENGKAP ALIAS KURANG SUBYEK HUKUMNYA

Bahwa, salah satu dari bangunan rumah susun yg berada di lokasi tanah obyek sengketa a.quo. dibangun oleh Pemerintah Pusat in. casu. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dengan dana yang bersumber dari APBN tahun 2015 dan sampai saat ini bangunan rumah susun a. quo. belum diserahkan kepada Pemerintah Provinsi Jawa Timur sehingga salah satu bangunan Rumah Susun tersebut bukan menjadi aset Pemerintah Provinsi Jawa Timur melainkan menjadi barang milik Pemerintah Pusat cq. Kementerian Keuangan RI, dengan demikian kedudukan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, sebagai pemilik bangunan rumah susun harus di sertakan dan dijadikan pihak a. quo., tetapi ironisnya PENGGUGAT baik karena sengaja atau lalai tidak menjadikan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, sebagai pihak a. quo.

Tindakan PENGGUGAT yang tidak menjadikan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, sebagai pihak a. quo. merupakan tindakan yang tidak cermat, yang membawa konsekuensi yuridis terhadap kurangnya pihak a. quo, dan tidak lengkap subyek hukumnya, yang berdasarkan azas Plurium Litis Consortium, maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima.

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor : 45 K/Sip/1954 tanggal 9 Mei 1956 Jo. 150 K/Sip/1976 tanggal 13 Mei 1975 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “ gugatan yang seharusnya ditujukan kepada beberapa orang yang menjadi pelaku perbuatan gugatan hanya ditujukan oleh satu orang, maka gugatan tidak lengkap dan harus di nyatakan tidak dapat diterima, yurisprudensi tersebut juga sejalan dengan pendapat Darwan Prist, SH. dalam bukunya “ Strategi menyusun dan Menangani gugatan Perdata “, PT. Citra Aditya Bakti, bandung 1996, pada halaman 30. Telah

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan dengan jelas jika “ *Gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, artinya masih ada orang – oang / badan hukum lain yang harus digugat tetapi tidak dikutip, maka gugatan demikian akan dinyatakan tidak dapat diterima* “.

4. GUGATAN PARA PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO

Bahwa, PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan apabila TERGUGAT IV telah menggunakan tanah milik PENGGUGAT a. quo. seluas 11.210 M2 (sebelas ribu dua ratus sepuluh ribu meter persegi), sementara tanah yang menjadi hak dan aset Tergugat IV berdasarkan berdasarkan pelepasan hak dari pemilik tanah hanya 9.438 M2, (Sembilan ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) sehingga tanah sengketa yang di gugat oleh PENGGUGAT tidak sama baik perolehnya maupun luasnya dengan tanah milik TERGUGAT IV, sehingga hal tersebut secara yuridis Error In Objecto, oleh karenanya gugatan a. quo. harus di tolak ;

5. TENTANG HUBUNGAN HUKUM

Bahwa, syarat gugatan adalah adanya hubungan hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor : 291 K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971, yang menyatakan bahwa “ ***gugatan harus di ajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum*** “ ;

Perlu ditegaskan apabila antara TERGUGAT IV dengan PENGGUGAT selama ini tidak pernah ada hubungan hukum apapun, sehingga gugatan PENGGUGAT a. quo. tidak memenuhi ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor : 291 K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971, yang secara yuridis harus dinyatakan **tidak dapat diterima** ;

I.DALAM POKOK PERKARA

A. DALAM KONPENSI

1. Bahwa, TERGUGAT IV menolak keras seluruh dalil PENGGUGAT tanpa kecuali, karena tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya terjadi;
2. Bahwa, perlu ditegaskan apabila TERGUGAT IV tidak pernah tahu dan tidak pernah terlibat serta tidak melibatkan diri dalam urusan jual beli tanah yang dimaksud PENGGUGAT , sehingga tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT IV

Halaman 33 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, tuduhan PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV dalam dalil point 16 (enam belas) huruf b, point 17 (tujuh belas), point 18 (delapan belas) huruf b adalah tuduhan tanpa dasar yang sangat merugikan kedudukan dan nama baik TERGUGAT IV, karena seluruh tuduhan yang demikian tanpa dasar dan tanpa bukti yang cukup, dan merupakan fitnah, karena selama ini TERGUGAT IV dalam memperoleh tanah telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan ketentuan yang berlaku, dan telah diterbitkan Sertipikat Hak oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya;
4. Bahwa, perlu disampaikan apabila TERGUGAT IV dalam memperoleh tanah a. quo. dilakukan dengan proses pemberian ganti rugi kepada pemilik yang sah dan pemilik tanah telah melepaskan haknya, sehingga tuduhan PENGGUGAT dalam dalil gugatannya pada point 16 (enam belas) huruf b adalah tuduhan yang menyesatkan dan harus di tolak;
5. Bahwa, proses pembangunan rumah susun bukan dilakukan oleh TERGUGAT IV sebagaimana dalil PENGGUGAT point 18 (delapan belas) huruf b, tetapi dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang telah memenuhi semua persyaratan, sehingga dalil PENGGUGAT yang demikian adalah dalil yang benar – benar menyesatkan dan harus di kesampingkan;
6. Bahwa, sekali lagi ditegaskan apabila proses pelepasan tanah dengan pembayaran ganti rugi yang dilakukan dari TERGUGAT IV kepada pemilik tanah untuk kepentingan pembangunan rumah susun di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar Kota Surabaya dilakukan sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang dibenarkan dan dijamin dalam proses pelepasan tanah tersebut tidak ada ketentuan hukum yang ditabrak, apalagi melanggar hukum sebagaimana sebagaimana dalil PENGGUGAT point 21 (dua puluh satu), karena tanah tersebut sejak tahun 2014 telah diterbitkan Sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas nama TERGUGAT IV;
7. Bahwa, karena diatas tanah yang telah dibebaskan oleh TERGUGAT IV telah diterbitkan sertipikat hak oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas

Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama TERGUGAT IV, maka hak TERGUGAT IV atas tanah a. quo. telah sah dan sempurna karena telah memenuhi aspek fisik dan aspek yuridis, yang secara yuridis harus mendapatkan perlindungan hukum, sehingga gugatan PENGGUGAT termasuk a. quo harus dikesampingkan dan harus ditolak;

8. Bahwa, terhadap segala bentuk tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tuntutan yang tidak rasional dan tidak ada relevansinya dengan kedudukan TERGUGAT IV, karena tanah yang dibebaskan oleh TERGUGAT IV tidak ada kaitanya dengan tanah yang diakui oleh PENGGUGAT, sehingga segala bentuk ganti rugi yang dimohonkan harus dikesampingkan dan ditolak;

9. Bahwa, dalil – dalil PENGGUGAT lain yang tidak ditanggapi secara tegas oleh TERGUGAT IV dalam jawaban ini dianggap ditolak keras;

B. DALAM REKOPENSI

1. Bahwa, TERGUGAT IV dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT REKONPENSI akan mengajukan gugatan balik kepada PENGGUGAT yang dalam kedudukannya sebagai TERGUGAT REKONPENSI ;

2. Bahwa, rekonsensi a. quo. perlu diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENSI sebagai upaya untuk mempertahankan hak atas tindakan dari TERGUGAT REKONPENSI yang secara sengaja menuduh PENGGUGAT REKONPENSI dengan tuduhan telah :

- Melakukan kesalahan mendirikan bangunan rumah susun tanpa persetujuan PENGGUGAT selaku pemilik yang sah, padahal yang melakukan pembangunan rumah susun adalah bukan PENGGUGAT tetapi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
- Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa, atas tindakan TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana diuraikan dalam point 2 (dua) diatas, maka kiranya cukup membuktikan apabila TERGUGAT REKONPENSI harus di nyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tuduhan TERGUGAT REKONPENSI tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, karena :

Halaman 35 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT 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

- PENGGUGAT REKONPENSI dalam melakukan perolehan atas tanah a. quo. dilakukan dengan tata cara yang dibenarkan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Tanah tersebut sejak tahun 2014 telah diterbitkan sertifikat hak dari kantor Pertanahan Kota Surabaya atas nama PENGGUGAT REKONPENSI;
- Tidak ada satu aturanpun yang ditabrak oleh PENGGUGAT REKONPENSI dalam memperoleh tanah a. quo.;

Oleh karenanya, sah kepemilikan tanah obyek sengketa a. quo. beserta salah satu bangunan rumah susun yang didirikan atas biaya yang bersumber dari APBD Pemerintah Provinsi Jawa Timur ;

4. Bahwa, tuduhan yang disampaikan oleh TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI secara langsung telah merugikan hak, kedudukan, nama baik dan martabat PENGGUGAT REKONPENSI, karena tuduhan yang disampaikan tersebut disamping tidak benar, menyesatkan, juga bertentangan dengan :

- a. Hak subyektif orang lain ;
- b. kewajiban hukum pelaku ;
- c. kaedah kesusilaan ; dan
- d. kepatutan dalam masyarakat ;

sehingga tindakan TERGUGAT REKONPENSI tersebut harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa, tindakan dari TERGUGAT REKONPENSI yang demikian secara yuridis telah memenuhi unsur sebagai perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian moril dan materi'il bagi PENGGUGAT REKONPENSI, sehingga untuk menghindari adanya tindakan yang serupa terulang lagi, maka sangat layak apabila PENGGUGAT REKONPENSI menuntut TERGUGAT REKONPENSI untuk meminta maaf secara terbuka dan tertulis yang dimuat di 5 (lima) media cetak nasional dan 3 (tiga) media cetak regional, dengan ukuran setengah halaman depan selama 7 (tujuh) hari berturut – turut, dengan tulisan :

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

PERMINTAAN MAAF

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami :

Nama : **ALLAN TJIPTA RAHARDJA**

Tempat – Tanggal lahir : Surabaya – 15 Januari 1963

Umur : 56 tahun

Jenis kelamin : Laki – laki

Agama : Khatolik

Warga Negara : Indonesia

Alamat : Jalan Kapasari nomor 22, 24, 26, 26, RT. 13 –

RW. 05, kelurahan kapasari, kecamatan

Genteng, Kota Surabaya

Pekerjaan : Swasta

Status perkawinan : Kawin

Pendidikan : Strata 1

Dalam hal ini kami selaku ahli waris dari almarhum KAMTO TJIPTA RAHARDJA,

Dengan ini memohon maaf yang sebesar – besarnya kepada :

PEMERINTAH PROVINSI JAWA TIMUR

Yang berkedudukan di Jalan Pahlawan No. 110 Surabaya

Atas sikap dan tindakan kami yang selama ini, mulai tahun 2019 telah menuduh pemerintah Provinsi Jawa Timur, melakukan :

- Melakukan kesalahan mendirikan bangunan rumah susun tanpa persetujuan kami selaku pemilik yang sah;
- Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perolehan tanah yang dibangun Rumah Susun di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya ;

Tanpa bukti dan tanpa dasar yang dapat saya dipertanggung jawabkan.

Kami sangat menyesal dan selanjutnya kami berjanji untuk tidak mengulangi lagi melakukan tindakan serupa kepada siapapun juga, dan apabila ternyata kami meningkari, maka kami siap dituntut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian permohonan maaf ini, kami buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Surabaya

Hormat kami

Ttd

ALLAN TJIPTA RAHARDJA

Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



6. Berdasarkan beberapa alasan diatas, maka kiranya terdapat cukup alasan hukum apabila TERGUGAT IV – PENGGUGAT REKONPENSI, mohon kepada yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT IV;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijk verklaard;

II. DALAM POKOK PERKARA

A. DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

B. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah kepemilikan tanah obyek sengketa a. quo. beserta salah satu bangunan rumah susun yang didirikan atas biaya yang bersumber dari APBD Pemerintah Provinsi Jawa Timur ;
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk meminta maaf secara terbuka dan tertulis yang dimuat di 5 (lima) media cetak nasional dan 3 (tiga) media cetak regional, dengan ukuran setengah halaman depan selama 7 (tujuh) hari berturut – turut, dengan tulisan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERMINTAAN MAAF

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami :

Nama : **ALLAN TJIPTA RAHARDJA**

Tempat – Tanggal lahir : Surabaya – 15 Januari 1963

Umur : 56 tahun

Jenis kelamin : Laki – laki

Agama : Khatolik

Warga Negara : Indonesia

Alamat : Jalan Kapasari nomor 22, 24, 26, 26, RT. 13 –

RW. 05, kelurahan kapasari, kecamatan

Genteng, Kota Surabaya

Pekerjaan : Swasta

Status perkawinan : Kawin

Pendidikan : Strata 1

Dalam hal ini kami selaku ahli waris dari almarhum KAMTO TJIPTA RAHARDJA,

Dengan ini memohon maaf yang sebesar – besarnya kepada :

PEMERINTAH PROVINSI JAWA TIMUR

Yang berkedudukan di Jalan Pahlawan No. 110 Surabaya

Atas sikap dan tindakan kami yang selama ini, mulai tahun 2019 telah menuduh pemerintah Provinsi Jawa Timur, melakukan :

- Melakukan kesalahan mendirikan bangunan rumah susun tanpa persetujuan kami selaku pemilik yang sah;
- Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perolehan tanah yang dibangun Rumah Susun di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya ;

Tanpa bukti dan tanpa dasar yang dapat saya dipertanggung jawabkan.

Kami sangat menyesal dan selanjutnya kami berjanji untuk tidak mengulangi lagi melakukan tindakan serupa kepada siapapun juga, dan apabila ternyata kami meningkari, maka kami siap dituntut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian permohonan maaf ini, kami buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Surabaya

Hormat kami

Ttd

ALLAN TJIPTA RAHARDJA

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT 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

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

C. DALAM KONPENSI – REKONPENSI

- Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil -adilnya (ex aequo et bono).

Demikian Eksepsi, Jawaban Pertama dan Rekonpensi ini disampaikan, atas kesediaan Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini, disampaikan terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan eksepsi tersebut Kuasa Penggugat mengajukan Replik, dan atas Replik dari Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan Nomor 705/Pdt.G/2019/ PN Sby, tanggal 2 April 2020, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I,II,III dan IV tersebut, tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan penggugat dalam rekonvensi/tergugat dalam konvensi tersebut tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum penggugat dalam konvensi/ Tergugat dalam rekonvensi, untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp.2.434.000,00 (dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah)

Membaca berturut-turut:

1. Akta pernyataan permohonan banding No. 86/Akta.Pdt.Banding/2020/PN Sby Jo No. 705/Pdt.G/2019/PN. Sby, yang dibuat oleh . Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 April

Halaman 41 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 705/Pdt.G/2019/ PN Sby, tanggal 2 April 2020;

2. Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 705/Pdt.G/2019/ PN Sby , yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 April 2020 kepada Terbanding I / Tergugat I, tanggal 17 April 2020 kepada Terbanding II / Tergugat II dan tanggal 22 April 2020 kepada Terbanding III / Tergugat III dan Terbanding IV / Tergugat IV telah diberitahukan tentang permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding / Penggugat;

3. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas Nomor 705/Pdt.G/2019/ PN Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 April 2020 kepada Terbanding I / Tergugat I, tanggal 22 April 2020 kepada Terbanding II / Tergugat II , kepada Terbanding III / Tergugat III dan Terbanding IV / Tergugat IV , serta tanggal 2 Juni 2020 kepada Kuasa Pembanding / Penggugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

4. Memori banding tertanggal 14 April 2020 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding / Penggugat yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 17 Juni 2020 yang salinannya telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 30 Juni 2020 Nomor : W14.U/5992/HK.02/06/2020 untuk diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan ;

5. Kontra memori banding tertanggal 21 April 2020 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding IV / Tergugat IV yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 24 Juli 2020 yang salinannya telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 30 Juli 2020 Nomor : W14.U/6900/HK.02/07/2020 untuk diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan;

Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Kontra memori banding tertanggal 30 Juli 2020 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II / Tergugat II yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 3 Agustus 2020 yang salinannya telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Agustus 2020 Nomor : W14.U/7139/HK.02/08/2020 untuk diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding / Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara - cara yang ditentukan oleh undang - undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah menelaah materi yang termuat dalam memori banding dari Kuasa Pembanding / Penggugat, Pengadilan Tinggi mendapatkan fakta bahwa materi memori banding dari pembanding telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga dipandang tidak didapatkan fakta fakta atau hal hal baru yang dapat mengubah pendapat Pengadilan Tinggi sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang bahwa dalam kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding IV / Tergugat IV maupun oleh Kuasa Terbanding II / Tergugat II juga tidak didapatkan fakta fakta atau hal hal baru yang dapat mengubah pendapat Pengadilan Tinggi, oleh karena itu maka Pengadilan Tinggi tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 705/Pdt.G/2019/ PN Sby, tanggal 2 April 2020, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat bahwa putusan Majelis hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan ambil alih untuk dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 705/Pdt.G/2019/ PN Sby, tanggal 2 April 2020, dapat dipertahankan oleh karena itu haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding / Penggugat sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan akan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 , serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding / Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 705/Pdt.G/2019/ PN Sby, tanggal 2 April 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding / Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000, (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : **Selasa** , tanggal **18 Agustus 2020** dengan susunan Majelis Hakim : **Saurasi Silalahi, S.H., M.H**, Hakim Tinggi selaku Hakim Ketua Majelis, **Achmad Subaidi, S.H., M.H** , dan **H. Mulyani, S.H., M.H**, para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **Senin**, tanggal **24 Agustus 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta dibantu **Suparman, S.H., M.H**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun oleh Kuasa hukumnya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **Achmad Subaidi, S.H., M.H**

Saurasi Silalahi, S.H., M.H

2. **H. Mulyani, S.H., M.H**

PANITERA PENGANTI

Suparman, S.H., M.H

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 388/PDT/2020/PT SBY



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

Perincian Biaya banding :

- | | |
|--------------------|---------------|
| 1. Redaksi Putusan | Rp. 10.000,00 |
| 2. Materai | Rp. 6.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp 134.000,00 |

Jumlah : 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

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)