



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA**

Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id, mail@pn-surabayakota.go.id

PP. RYAN AFRILYANSAH., S.H.

**RELAAS PANGGILAN SURAT TERCATAT
KEPADA TERGUGAT**

Nomor 232/Pdt.G/2024/PN.Sby

Pada hari SENIN, tanggal 26 FEBRUARI 2024, saya LUPI SUNGGING AYOMI, S.H.,
Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Majelis dalam
perkara perdata Nomor 232/Pdt.G/2024/PN.Sby;

TELAH MEMANGGIL KEPADA :

Nama : **SOKRAN (TURUT TERGUGAT I)**
Pekerjaan : Pegawai Swasta
Alamat : Tidak Diketahui Keberadaannya

Untuk menghadap sidang Pengadilan Negeri Surabaya yang diselenggarakan di :

Jalan : Raya Arjuno No. 16 – 18 Surabaya
Hari : Kamis
Tanggal : 7 Maret 2024
Pukul : 09.00 WIB
Agenda : Sidang Pertama

dalam perkara antara:

PT. GALAXY ALAMSEMESTA, sebagai Penggugat;

Lawan

DARMAWAN, S.T, DKK sebagai Para Tergugat, Para Turut Tergugat;

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui Kantor Pemerintah Kota Surabaya untuk
ditempelkan pada papan Pengumuman agar diketahui oleh yang bersangkutan/masyarakat.
Demikian relaas panggilan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.

Jurusita Pengganti,



LUPI SUNGGING AYOMI, S.H.
NIP. 197705301999032001



LAW OFFICE
ADVOCATE & LEGAL CONSULTANT

Surabaya, 21 Februari 2024

E-COURT

Kepada Yth.

KETUA PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Pada Pengadilan Negeri Surabaya

Jl. Raya Arjuno No. 16-18

Di -

SURABAYA

Nomor 232 /Pdt.G.P/20 24 /PN.Sby

Tanggal 23. 02. 20 24

Perihal : Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

Dengan hormat,

Perkenankanlah kami yang bertandatangan dibawah ini :

- Nama** : **ERNA RAHMAWATI, S.H., M.H.;**
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 24 Mei 1974;
Umur : 49 Tahun;
Jenis kelamin : Perempuan;
Alamat : VIELOFT SOHO Unit 2817 Jl. Mayjend Sungkono No. 89 Surabaya 60224;
Agama : Islam;
Status Perkawinan : Kawin;
Pekerjaan : Advokat;
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
Pendidikan : Strata II;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 04 Nopember 2002;
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024;
- Nama** : **CEITRA SANAISSARA HAMAMNUDIN, S.H., M.H.;**
Tempat/Tanggal Lahir : Banyuwangi, 25 Januari 1975;
Umur : 48 Tahun;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Alamat : VIELOFT SOHO Unit 2817 Jl. Mayjend Sungkono No. 89 Surabaya 60224;
Agama : Islam;
Status Perkawinan : Kawin;
Pekerjaan : Advokat;
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
Pendidikan : Strata II;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 04 Nopember 2002;
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024;



LAW OFFICE

3. Nama : **FENNY ARSIH PONITA ARMAN, S.H.;**
Tempat/Tanggal Lahir : Bangkalan, 11 Mei 1985;
Umur : 38 Tahun;
Jenis kelamin : Perempuan;
Alamat : VIELOFT SOHO Unit 2817 Jl. Mayjend Sungkono No. 89 Surabaya 60224;

Agama : Islam;
Status Perkawinan : Kawin;
Pekerjaan : Advokat;
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
Pendidikan : Strata I;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 05 Nopember 2010;
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024;
4. Nama : **MARIATI DIAN ATIKA INDAHWATI, S.H., M.H.;**
Tempat/Tanggal Lahir : Jombang, 12 Maret 1986;
Umur : 37 Tahun;
Jenis kelamin : Perempuan;
Alamat : VIELOFT SOHO Unit 2817 Jl. Mayjend Sungkono No. 89 Surabaya 60224;

Agama : Islam;
Status Perkawinan : Cerai Hidup;
Pekerjaan : Advokat;
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
Pendidikan : Strata II;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 13 Desember 2011;
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024;
5. Nama : **SANDRA FIRDAUSI APRILIA, S.H., M.H.;**
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 12 April 1996;
Umur : 27 Tahun;
Jenis kelamin : Perempuan;
Alamat : VIELOFT SOHO Unit 2817 Jl. Mayjend Sungkono No. 89 Surabaya 60224;

Agama : Islam;
Status Perkawinan : Belum Kawin;
Pekerjaan : Advokat;
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
Pendidikan : Strata I;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 27 September 2022;
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024;

Para Advokat, Konsultan Hukum, Kurator dan Pengurus pada **ESA LAW OFFICE**, berkantor dan beralamat di VIELOFT SOHO Unit 2817 Jl. Mayjend Sungkono No. 89 Surabaya 60224, email: esalawoffice@gmail.com, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus** tertanggal **19 Februari 2024** bertindak untuk dan atas nama **PT. GALAXY ALAMSEBESTA**, yang menjalankan usahanya dibidang Real-Estate, Developer, Kontraktor dan lain-lain beralamat kantor di Taman Perkantoran CitraRaya Kaveling 1 Jalan CitraRaya Utama Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota-Surabaya, Provinsi Jawa Timur 60219 berdasarkan :



LAW OFFICE

1. Akta Perseroan Terbatas PT. GALAXY ALAMSEMESTA Nomor 53 tertanggal 23 Oktober 1989 yang dibuat dihadapan Abdurazaq Ashible, S.H., Notaris di Surabaya dan telah disahkan sesuai Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor ; C2-10981/HT.01.01.th.89 tertanggal 5 Desember 1989;
2. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. GALAXY ALAMSEMESTA Nomor 43 tertanggal 5 September 2014 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat dan telah disahkan sesuai Surat Nomor : AHU-0629540.21.2014 tertanggal 17 September 2014 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. GALAXY ALAMSEMESTA yang diterbitkan oleh a.n. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum;
3. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. GALAXY ALAMSEMESTA Nomor 71 tertanggal 11 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat dan telah disahkan sesuai Surat Nomor : AHU-AH.01.09-0035094 tertanggal 20 Juli 2022 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. GALAXY ALAMSEMESTA yang diterbitkan oleh a.n. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum;
4. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. GALAXY ALAMSEMESTA Nomor 16 tertanggal 10 Januari 2023 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat dan telah disahkan sesuai Surat Nomor : AHU-AH.01.09-0015242 tertanggal 12 Januari 2023 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. GALAXY ALAMSEMESTA yang diterbitkan oleh a.n. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum;

dalam hal ini diwakili oleh :

1. Nama : **NANIK JOELIAWATI SANTOSO;**
 Umur : 58 Tahun;
 Jenis kelamin : Perempuan;
 Agama : Kristen;
 Status Kawin : Kawin;
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
 Jabatan : Direktur PT. GALAXY ALAMSEMESTA;
2. Nama : **SUTOTO YAKOBUS;**
 Umur : 62 Tahun;
 Jenis kelamin : Laki-laki;
 Agama : Katolik;
 Status Kawin : Kawin;
 Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
 Jabatan : Direktur PT. GALAXY ALAMSEMESTA;

Para Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT. GALAXY ALAMSEMESTA, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGELUAT.**

Pengugat dengan ini hendak mengajukan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (*Dirrechmatige Daad*) kepada :

1. Nama : **DARMAWAN, S.T.;**
 Tempat/Tanggal Lahir : **Bojonegoro, 08-10-1959;**
 Umur : 64 Tahun;
 Jenis kelamin : Laki-laki;



LAW OFFICE

- Alamat : Jl. Sameru 28 RT/RW : 08/08, Kel. Pepelegi, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo;
- Agama : Islam;
- Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;
- Status Kawin : Kawin;
- Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
- Sebagai **TERGUGAT 1**
2. Nama : **PANDI SANJAYA**;
- Tempat/Tanggal Lahir : Banyuwangi, 29 Oktober 1964;
- Umur : 59 tahun;
- Jenis kelamin : Laki-laki;
- Alamat : Graha Famili Utara 3.D/58, RT/RW : 008/009, Kelurahan Pradah Kalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya;
- Pekerjaan : Wiraswasta;
- Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
- Sebagai **TERGUGAT 2**
3. **LUAH BABAT JERAWAT**, beralamat di Jalan Raya Babat Jerawat No. 2 Kota Surabaya 60197 sebagai **TERGUGAT 3**;
4. **MENTERI NEGARA AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, beralamat di Jl. Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Komplek Citra Raya Sambikerep, Kota Surabaya, sebagai **TERGUGAT 4**;

Dan,

1. Nama : **SOKRAN**;
- Tempat/Tanggal Lahir : 07 Juli 1948;
- Umur : 75 Tahun;
- Jenis kelamin : Laki-laki;
- Alamat : Tidak diketahui keberadaannya;
- Agama : Islam;
- Pekerjaan : Pegawai Swasta;
- Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
- Sebagai **TURUT TERGUGAT 1**;
2. Nama : **WIDEYANAH, S.Pd. (ahli waris dari H. ABD. IKROM)**;
- Tempat/Tanggal Lahir : Sidoarjo, 02 Juni 1973;
- Umur : 50 Tahun;
- Jenis kelamin : Perempuan;
- Alamat : Dukuh Langkr, RT/RW : 003/005, Kel. Babat Jerawat, Kec. Pakal, Kota Surabaya;
- Agama : Islam;
- Pekerjaan : Guru;
- Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
- Sebagai **TURUT TERGUGAT 2**;



LAW OFFICE

3. Nama : **INDAH AFIFATUL HUSNA (ahli waris dari H. ABD. IKROM);**
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 14 September 1997;
Umur : 26 Tahun;
Jenis kelamin : Perempuan;
Alamat : Dukuh Langkir, RT/RW : 003/005, Kel. Babat Jerawat, Kec. Pakal, Kota Surabaya;
Agama : Islam;
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
Sebagai **TURUT TERGUGAT 3;**

4. Nama : **MUHAMMAD CHADZIQUL FAHMI AL ROMADONI (ahli waris dari H. ABD. IKROM);**
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 13 November 2002;
Umur : 21 Tahun;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Alamat : Dukuh Langkir, RT/RW : 003/005, Kel. Babat Jerawat, Kec. Pakal, Kota Surabaya;
Agama : Islam;
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
Sebagai **TURUT TERGUGAT 4;**

5. Nama : **AHMAD ILHAM HILMI ASSHOBRI (ahli waris dari H. ABD. IKROM);**
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 20 Mei 2007;
Umur : 16 Tahun;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Alamat : Dukuh Langkir, RT/RW : 003/005, Kel. Babat Jerawat, Kec. Pakal, Kota Surabaya;
Agama : Islam;
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;
Sebagai **TURUT TERGUGAT 5;**

6. Notaris Dr. **HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.,** sebagai Notaris Pengganti **JATI LELONO, S.H., M.Kn.,** beralamat di Jl. Tidar No. 244, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya 60252 sebagai **TURUT TERGUGAT 6;**

7. Notaris **YUSTIANA, S.H.** (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT di Daerah Kerja Kota Surabaya), beralamat di Komplek AJBS Blok D-5 Jl. Ratna No. 14 Kelurahan Ngagal, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya 60282, sebagai **TURUT TERGUGAT 7.**



Adapun alasan-alasan, argumentasi hukum dan dasar hukum **Penggugat** dalam mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **Penggugat** adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 2.400 m² sebagaimana diuraikan dalam surat Pengenaan Obyek Pajak Kotir No. 344 Persil no. 100 D/II atas nama **MUNIKAH** yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kodya Daerah Tk. II Surabaya (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya) dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik Sdr. Sadir/sekarang tanah milik Citraland;
Timur : Tanah milik Sdr Marai/sekarang tanah milik Citraland;
Selatan : Tanah milik Sdr./Batas Desa/sekarang tanah milik Citraland;
Barat : Tanah milik Sdr. Durajat P. Yayanah/sekarang tanah milik Citraland;
untuk selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;

2. Bahwa **Penggugat** memperoleh **Objek Sengketa** berdasarkan jual beli antara **Penggugat** sebagai **Pemebel** dan **MUNIKAH** sebagai **Penjual** dengan cara **pembayaran ganti rugi pelepasan hak sebesar Rp. 114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah)** yang kesemuanya telah dibayarkan oleh **Penggugat** kepada **MUNIKAH** sesuai :

- 1) **Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990** atas nama **MUNIKAH** sebagai pihak yang menyatakan (**Penjual**) dengan mengetahui **Penggugat** sebagai **Pemebel**, saksi-saksi dan juga diketahui, dibenarkan dan ditandatangani oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Benowo dan Lurah Babat Jerawat sesuai No. 593/73/402.93.08.04/1990 tertanggal 23 Agustus 1990;

- 2) **Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah **Rp. 16.087.500,- (enam belas juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)** yang diterima dari **PT. GALAXY ALAMSEMESTA** untuk ganti rugi pelepasan hak atas tanah di Kelurahan Babat Jerawat Kecamatan Benowo (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal) Petak No. 344 Persil 100 D/II Luas 2400 m² atas nama **MUNIKAH**;

- 3) **Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah **Rp. 97.912.500,- (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah)** yang diterima dari **PT. GALAXY ALAMSEMESTA** untuk pembayaran pelunasan pembelian tanah di Kelurahan Babat Jerawat Kecamatan Benowo (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal) Petak No. 344 Persil 100 D/III luas 2400 m² atas nama **MUNIKAH**;

Sehingga berdasarkan hal tersebut maka jual beli antara **Penggugat** dengan **MUNIKAH** adalah sah karena telah dilaksanakan dengan tunai dan terang sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. **Pasal 1320 KUH Perdata** mengenai syarat sah Perjanjian yaitu

1. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**, yaitu antara **Penggugat** dan **MUNIKAH** telah sepakat untuk melaksanakan jual beli atas tanah yang dimiliki oleh **MUNIKAH** untuk dijual kepada **Penggugat** dengan membayar harga yang telah disepakati berupa **pembayaran ganti rugi pelepasan hak dan pelunasan pembelian tanah milik MUNIKAH** sejumlah **Rp. 114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah)**;

2. **Kecakapan untuk membuat suatu perkataan**, yaitu pada saat terjadinya jual beli pada tanggal 23 Agustus 1990 **MUNIKAH** sebagai **Penjual** telah berumur **66 tahun** sehingga telah sesuai dengan ketentuan usia cakap hukum berdasarkan ketentuan **Pasal 330 KUH Perdata** jo **Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-undang**



Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan serta Penggugat sebagai Pembeli diwakili oleh RICKY SUMELER dalam kapasitasnya sah mewakili PT. GALAXY ALAMSEMESTA sebagaimana tertulis RICKY SUMELER QQ GALAXY ALAMSEMESTA sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 98 Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

3. **Suatu hal tertentu, yaitu objek jual beli berupa sebidang tanah seluas 2.400 m² milik MUNIKAH sebagaimana diuraikan dalam Surat Pengenaan Objek Pajak Kohir No. 344 Parsil no. 100 d/III atas nama MUNIKAH yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kota Daerah Tk. II Surabaya (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakel, Kota Surabaya) dengan batas-batas:**
 - Utara : Tanah milik Sdr. Sadir/sekarang tanah milik Citraland;
 - Timur : Tanah milik Sdr Maral/sekarang tanah milik Citraland;
 - Selatan : Tanah milik Sdr./Batas Desa/sekarang tanah milik Citraland;
 - Barat : Tanah milik Sdr. Durajat P. Yayanah/sekarang tanah milik Citraland;
4. **Suatu sebab yang halal, yaitu Penggugat sebagai Pembeli memberikan pembayaran ganti rugi pelepasan hak dan pelunasan pembelian tanah milik MUNIKAH sejumlah Rp. 114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) kepada MUNIKAH dan MUNIKAH sebagai Penjual menyerahkan tanahnya kepada Penggugat dengan menandatangani surat-surat jual beli tanah;**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka jual beli Objek Sengketa antara Penggugat dengan MUNIKAH telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;

- b. **Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengenai perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang, yaitu perjanjian jual beli Objek Sengketa yang dibuat oleh Penggugat sebagai Pembeli dengan MUNIKAH sebagai Penjual adalah sah sehingga berlaku sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan MUNIKAH;**
- c. **Pasal 1457 KUH Perdata mengenai jual beli adalah suatu perjanjian yaitu kesepakatan antara MUNIKAH sebagai pemilik tanah, penjual dan pihak yang menyerahkan tanah yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat Kecamatan Benowo (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakel) Petok No. 344 Parsil 100 D. III Luas 2400 m² sebagai Objek Jual Beli untuk dijual kepada Penggugat sebagai pembeli dan pihak yang membayar harga yang diperjanjikan kepada MUNIKAH berupa pembayaran ganti rugi pelepasan hak dan pelunasan pembelian objek jual beli sejumlah Rp. 114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah);**
- d. **Dikarenakan jual beli Objek Sengketa terjadi pada tanggal 23 Agustus 1990 maka berlaku ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah mengenai Akta untuk memindahkan hak atas tanah yang belum dibukukan dapat diganti dengan pernyataan pemindahan hak yang dibuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan dan diserahkan pula Surat Bukti Hak dan Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wesana yang membenarkan surat bukti hak itu dan Surat Tanda Bukti Pembayaran Biaya Pendaftaran sehingga :**
 - 1) **Surat Pernyataan bertanggal 23 Agustus 1990 atas nama MUNIKAH sebagai pihak yang menyatakan (Penjual) dengan mengetahui Penggugat sebagai Pembeli,**



saksi-saksi dan juga diketahui, dibenarkan dan ditandatangani oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Benowo dan Lurah Babat Jerawat sesuai No. 593/73/402.93.08.04/1990 tertanggal 23 Agustus 1990;

- 2) **Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah **Rp. 16.087.500,- (enam belas juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)** yang diterima dari **PT. GALAXY ALAMSEMESTA** untuk ganti rugi pelepasan hak atas tanah di Kelurahan babat Jerawat Kecamatan Benowo (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal) Petak No. 344 Persil 100 D. III Luas 2400 m² atas nama **MUNIKAH**;
- 3) **Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah **Rp. 97.912.500,- (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah)** yang diterima dari **PT. GALAXY ALAMSEMESTA** untuk pembayaran pelunasan pembelian tanah di Kelurahan Babat Jerawat Kecamatan Benowo (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal) Petak No. 344 Persil 100 D III luas 2400 m² atas nama **MUNIKAH**;

Adalah sebagai **tanda bukti hak kepemilikan Penggugat atas Objek Sengketa** juga sebagai **surat otentik berdasarkan ketentuan Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata** dan **data Yuridis sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan**;

3. Bahwa **Penggugat adalah pembeli beritikad baik** karena pada tanggal **23 Agustus 1990** telah dilaksanakan secara bersamaan yaitu :
 - 1) **Pemberian ganti rugi pelepasan hak atas tanah dan pelunasan pembelian tanah dari Penggugat kepada MUNIKAH** sesuai dengan harga yang disepakati, layak, terang dan tunai yang dibuangkan ke dalam **Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990** atas nama **MUNIKAH** sebagai pihak yang menyatakan (Penjual) dengan mengetahui Penggugat sebagai Pembeli, saksi-saksi dan juga diketahui, dibenarkan dan ditandatangani oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Benowo dan Lurah Babat Jerawat sesuai No. 593/73/402.93.08.04/1990 tertanggal 23 Agustus 1990;
 - 2) **Pengecekan mengenai status kepemilikan Objek Sengketa adalah benar milik MUNIKAH** tidak dalam sengketa dan tidak digadai sebagai jaminan utang piutang;

Sehingga **Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik dilindungi oleh hukum** berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. **Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata** mengenai perjanjian harus dilaksanakan dengan **itikad baik**, yaitu **Penggugat** sebagai Pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar ganti rugi pelepasan hak dan pelunasan pembelian tanah milik **MUNIKAH** sejumlah **Rp. 114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah)** kepada **MUNIKAH**;
- b. **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012** mengenai perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah), yaitu **Penggugat** harus dilindungi karena telah disebutkan dalam **Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990** atas nama **MUNIKAH** bahwa **Objek Sengketa** adalah benar milik **MUNIKAH** tidak dalam sengketa dan tidak digadai sebagai jaminan utang piutang;

2) Pasal 1963 KUH Perdata yang menyatakan :
"Siapa yang dengan tidak baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, atau suatu barang, atau suatu piutang lain yang

"Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dipertukan bahwa seorang menguasai benda menurut tak terputus-putus, tak terganggu di muka umum dan secara tetap sebagai pemilik."

1) Pasal 1955 KUH Perdata yang menyatakan :

4. bahwa Pengugat yang telah menguasai secara terus menerus selama kurang lebih 24 (tiga puluh empat) tahun tertib sebagai jual beli antara Pengugat sebagai Pembeli dengan MUMIKAH sebagai Penjual pada tanggal 23 Agustus 1990 hingga dijakn gugatan aquo pada tahun 2024 adalah sah sebagai pemilik Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Bahwa benar Pengugat adalah pembeli bertidak baik yang telah melaksanakan jual beli berdasarkan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan melakukan behad-hubungan dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjankan dengan dibuatnya Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990 atas nama MUMIKAH, KUMAR tertanggal 23 Agustus 1990 yang telah dicap jemput atas materai oleh MUMIKAH atas yang sejumlah Rp. 16.087.500,- (enam belas juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan KUMAR tertanggal 23 Agustus 1990 yang telah dicap jemput atas yang sejumlah Rp. 27.917.500,- (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu enam ratus rupiah);

b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan harga yang layak.

a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu : Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdatar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat / yaitu : Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ditubuh Kepala Desa/Lurah setempat). Didaahului dengan peretitan mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

c. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, mengenai pengertian pembeli bertidak baik sebagaimana tercantum dalam kesempatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huntut a disempurnakan sebagai berikut :



tidak harus dibayar atas tunjuk memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun.

Siapapun dengan itikad baik menguasai selama dua puluh tahun memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk menpertuhkannya alas haknya.

- 3) Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :
- "Dalam hal tidak atau tidak lagi bersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemakai, pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :*
- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya."*

5. Bahwa **MUNIKAH** adalah pihak yang telah menjual **Objek Sengketa** kepada **Penggugat** pada tanggal **23 Agustus 1990** secara sah dan pada saat gugatan ini diajukan ternyata **MUNIKAH** telah meninggal dunia pada tanggal **9 Maret 1997** tanpa meninggalkan ahli waris sehingga tidak ada pihak yang dapat ditarik untuk mewakili kepentingan **MUNIKAH**;

6. Bahwa **Turut Tergugat 1** mendalilkan telah membeli **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dari **MUNIKAH** pada tanggal **12 Juni 1991** sedangkan **Penggugat** telah melakukan jual beli terlebih dahulu pada tanggal **23 Agustus 1990** sehingga jual beli **Objek Sengketa** antara **MUNIKAH** dengan **Turut Tergugat 1** tidak sah dan tidak mengikat;

7. Bahwa **Turut Tergugat 1** telah menjual **Objek Sengketa** kepada **H. ABDUL IKROM** secara tidak sah dan saat ini **H. ABDUL IKROM** telah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris yaitu istri/janda dari **Alm. H. ABD. IKROM** yang bernama **WIDIYANAH, S.Pd.** (**Turut Tergugat 2**) dan anak-anaknya yang bernama **INDAH AFIATUL HUSNA** (**Turut Tergugat 3**), **MUHAMMAD CHADZIQUL FAHMI AL ROMADONI** (**Turut Tergugat 4**) dan **AHMAD ILHAM HELMI ASSHOBRI** (**Turut Tergugat 5**);

8. Bahwa, pada tahun 2016 **Penggugat** baru mengetahui terdapat pagar yang mengelilingi **Objek Sengketa** yang dibangun oleh **Tergugat 1** tanpa sepengetahuan dan ijin dari **Penggugat** hal ini sangat merugikan **Penggugat** mengingat **Objek Sengketa** masuk dalam kawasan perumahan milik **Penggugat**;

9. Bahwa **Tergugat 3** berdasarkan Surat tertanggal **05 Januari 2024** telah mengundang **Penggugat** untuk hadir ke Kantor Kelurahan Babat Jarawat pada hari Selasa tanggal **09 Januari 2024** Pukul **13.00 WIB** dalam acara **Rapat Koordinasi Tanah Persil 100 Iqas D - III Petak No. 344** atas nama **MUNIKAH** dan baru diketahui oleh **Penggugat** bahwa **Tergugat 2** mengklaim **Objek Sengketa** adalah miliknya diperoleh dari **Tergugat 1** yang berasal dari **Tanah Persil 100 Iqas D - III Petak No. 344** atas nama **MUNIKAH** dengan runtutan jual beli sebagai berikut :



- 1) Pada tanggal 12 Juni 1991 Turut Tergugat 1 mendalikan telah membeli **Objek Sengketa** milik Penggugat dari **MUNIKAH** yang kemudian tercatat menjadi **Petok D No. 1538** atas nama Turut Tergugat 1 secara tidak sah;
 - 2) Pada tanggal 27 Agustus 2007 Turut Tergugat 1 menjual **Objek Sengketa** milik Penggugat secara tidak sah kepada **H. ABD. IKROM** (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5) yang kemudian tercatat menjadi **Petok D No. 4147** atas nama **H. ABD. IKROM** (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5);
 - 3) Pada tanggal 02 Oktober 2008 **H. ABD. IKROM** (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5) menjual **Objek Sengketa** milik Penggugat secara tidak sah kepada Turut Tergugat 1 yang kemudian tercatat menjadi **Petok D No. 4548** atas nama Turut Tergugat 1 berasal dari **Ikatan Jual Beli Nomor 01** tertanggal 2 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan **Jab. Lelono, S.H., Notaris di Surabaya** (Turut Tergugat 6);
10. Bahwa Turut Tergugat 3 adalah pihak yang menerbitkan petok dari jual beli **Objek Sengketa** milik Penggugat secara tidak sah antara **MUNIKAH** dengan Turut Tergugat 1 sehingga terbit petok turunan lainnya antara lain :
- 1) **Petok D No. 1538** atas nama Turut Tergugat 1;
 - 2) **Petok D No. 4147** atas nama **H. ABD. IKROM** (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5);
 - 3) **Petok D No. 4548** atas nama Turut Tergugat 1;
 - 4) Dan Petok turunan lainnya.
11. Bahwa Turut Tergugat 4 berdasarkan Surat tertanggal 29 Desember 2023 telah mengundang Penggugat untuk hadir ke Ruang Rapat Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada hari Rabu, 17 Januari 2024 Pukul 10.30 WIB dengan keperluan **Klarifikasi Pemohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan Sdr. PANJI SANJAYA atas tanah berletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakel, Kota Surabaya** dan setelahnya diketahui hal-hal sebagai berikut :
- a. Telah terbit **Peta Bidang Nomor : 1846/2015** tertanggal 22/12/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 – Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan atas nama Turut Tergugat 1;
 - b. Turut Tergugat 1 telah menjual tanahnya kepada Turut Tergugat 2 berasal dari **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 49** tertanggal 18 Mei 2017 yang dibuat dihadapan **SUJADI, S.H., Notaris di Surabaya** dan **Akta Jual Beli Nomor 297/2017** yang dibuat dihadapan **Yustiana, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya** (Turut Tergugat 7) yang mulanya adalah **Tanah Peraiil 100 Klas D – III Petok No. 344** atas nama **MUNIKAH** (**Objek Sengketa**);
12. Bahwa Turut Tergugat 4 adalah pihak yang menerbitkan **Peta Bidang Nomor : 1846/2015** tertanggal 22/12/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 – Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan atas nama Turut Tergugat 1 yang mulanya berasal dari jual beli tidak sah antara **MUNIKAH** sebagai Penjual dengan Turut Tergugat 1 sebagai Pembeli atas **Objek Sengketa** milik Penggugat;
13. Bahwa Turut Tergugat 1 adalah pihak yang telah membeli **Objek Sengketa** milik Penggugat dari **MUNIKAH** pada tanggal 12 Juni 1991 sehingga terbit **Petok D No. 1538** atas nama Turut Tergugat 1. Jual beli tersebut dilakukan setelah Penggugat menjadi pemilik **Objek Sengketa** yang sah sejak tanggal 23 Agustus 1990;



LAW OFFICE

14. Bahwa Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5 adalah ahli waris dari Alm. H. ABD. IKROM yang berkapasitas sebagai Pembeli Objek Sengketa dari Turut Tergugat 1 pada tanggal 27 Agustus 2007 yang diperoleh secara tidak sah;
15. Bahwa Turut Tergugat 6 adalah pihak yang membuat Akta Ikatan Jual beli Nomor 01 tertanggal 02 Oktober 2009 antara H. ABD. IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5) sebagai Penjual dengan Tergugat 1 sebagai Pembeli atas Objek Sengketa milik Penggugat yang mulanya berasal dari jual beli tidak sah antara MUNIKAH sebagai Penjual dengan Turut Tergugat 1 sebagai Pembeli;
16. Bahwa Akta Ikatan Jual Beli Nomor 49 tertanggal 18 Mei 2017 dibuat dihadapan Notaris SUJADI antara Tergugat 1 sebagai Penjual dengan Tergugat 2 sebagai Pembeli atas Objek Sengketa milik Penggugat adalah berasal dari jual beli tidak sah antara MUNIKAH sebagai Penjual dengan Turut Tergugat 1 sebagai Pembeli. Adapun terhadap Notaris SUJADI saat diajukan gugatan ini telah meninggal dunia dan belum diketahui Notaris Penggantinya maka tidak dapat dijadikan pihak dalam gugatan ini;
17. Bahwa Turut Tergugat 7 adalah pihak yang membuat Akta Jual Beli Nomor 297/2017 antara Tergugat 1 sebagai Penjual dengan Tergugat 2 sebagai Pembeli atas Objek Sengketa milik Penggugat yang mulanya berasal dari jual beli tidak sah antara MUNIKAH sebagai Penjual dengan Turut Tergugat 1 sebagai Pembeli;
18. Bahwa, Penggugat sebagai pemilik sah Objek Sengketa berhak untuk mengajukan gugatan *aquo* ke Pengadilan Negeri Surabaya karena Objek Sengketa milik Penggugat yang telah dijual oleh MUNIKAH kepada Turut Tergugat 1 adalah tidak sah, yang kemudian Turut Tergugat 1 menjual Objek Sengketa kepada H. ABD. IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5), H. ABD. IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5) selanjutnya H. ABD. IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5) menjual Objek Sengketa kepada Tergugat 1 dan Tergugat 1 menjual Objek Sengketa kepada Tergugat 2 yang dilalihkan berkali-kali secara melanggar hukum sehingga terbit surat-surat kepemilikan berserta turutannya yang tidak sah dan merugikan Penggugat, atas hal tersebut Penggugat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq Majelis Hakim Yang Menerima, Mengadili dan Memutuskan perkara ini memutuskan Objek Sengketa adalah benar milik Penggugat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 621 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan :
"setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan tak bergerak diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri yang mana kebendaan itu terletak dalam daerah hukunnya supaya dinyatakan sebagai hukum bahwa dialah pemiliknya."

PERBUATAN MELANGGAR HUKUM

19. Bahwa gugatan ini didasarkan pada perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan :
"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"

dengan unsur-unsurnya tersebut dibawah ini :

- 1) Adanya perbuatan melanggar hukum;
- 2) Adanya hubungan kausal;



LAW OFFICE

- 3) Adanya kesalahan;
 - 4) Adanya relativitas;
20. Bahwa terdapat perbuatan melanggar hukum yaitu **Objek Sengketa** milik **Penggugat** telah dijual oleh **MUNIKAH** kepada **Turut Tergugat 1** secara tidak sah yang kemudian **Turut Tergugat 1** secara tidak sah menjual **Objek Sengketa** kepada **H. ABD. IKROM** (**Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5**), **H. ABD. IKROM** (**Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5**) selanjutnya menjual **Objek Sengketa** kepada **Tergugat 1** dan **Tergugat 1** menjual **Objek Sengketa** milik **Penggugat** kepada **Tergugat 2**;
21. Bahwa **perbuatan Tergugat 1** dalam melakukan hal-hal sebagai berikut :
- 1) Melakukan kepemilikan secara tidak sah dan melakukan perampasan atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** yang telah dikuasai oleh **Penggugat** selama kurang lebih **34 (tiga puluh empat)** tahun baik secara fisik maupun surat-surat kepemilikannya adalah melanggar hak **Penggugat** berdasarkan ketentuan **Pasal 1955 KUH Perdata, Pasal 1963 KUH Perdata** dan **Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997** tentang **Pendaftaran Tanah**;
 - 2) Membeli tanah **Objek Sengketa** milik **Penggugat** secara tidak sah pada tanggal **02 Oktober 2008** dari **Alm. H. ABD. IKROM** (**Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5**) dengan menggunakan surat-surat tidak sah dan mencatatkan jual beli tersebut kepada **Tergugat 3** sehingga terbit **Pejabat D No. 4565 beserta turunannya**, adalah melanggar hak kepemilikan **Penggugat**;
 - 3) Membuat **Permohonan Peta Bidang** atas **Objek Sengketa** kepada **Tergugat 4** sehingga terbit **Peta Bidang Nomor : 1846/2015** tertanggal **22/12/2015** yang diterbitkan oleh **Kepala Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 – Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Penetaan** atas nama **Tergugat 1** yang didasarkan pada surat-surat yang diterbitkan dengan tidak sah;
 - 4) Menjual **Objek Sengketa** milik **Penggugat** kepada **Tergugat 2** dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah sehingga **Tergugat 2** mengajukan **Permohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan** atas **Objek Sengketa** kepada **Tergugat 4**;
Adalah melanggar hak **Penggugat** sehingga **Tergugat 1** telah melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum**;
22. Bahwa **perbuatan Tergugat 2** dalam melakukan hal-hal sebagai berikut :
- 1) Membeli tanah **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dari **Tergugat 1** secara tidak sah sehingga terbit surat-surat turunannya;
 - 2) Mengajukan **Permohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan** atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** kepada **Tergugat 4** dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah,
Adalah melanggar hak **Penggugat** sehingga **Tergugat 2** telah melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum**;
23. Bahwa **perbuatan Tergugat 3** dalam melakukan hal-hal sebagai berikut :
- 1) Tidak mencatatkan ke buku tanah kecurahan mengenai jual beli antara **Penggugat** dengan **MUNIKAH** berdasarkan **Surat Pernyataan** tertanggal **23 Agustus 1990**, **Kuitansi** tertanggal **23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah **Rp. 16.087.500,-** (enam belas juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan **Kuitansi** tertanggal **23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah **Rp. 97.912.500,-** (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) yang telah diketahui,



- dibenarkan dan ditandatangani oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Benowo dan **Tergugat 3** sesuai No. **593/73/402.93.08.04/1990** tertanggal **23 Agustus 1990**;
- 2) Mencatatkan ke buku tanah kelurahan mengenai jual beli antara **MUNIKAH** dengan **Turut Tergugat 1** yang dilakukan setelah jual beli antara **Penggugat** dengan **MUNIKAH** beserta turun-turunannya yang menggunakan surat-surat yang tidak sah yaitu :
- Petok D.No. 1538 tertanggal 12 Juni 1991 atas nama **Turut Tergugat 1**;
 - Petok D No. 4147 tertanggal 27 Agustus 2007 atas nama **H. ABD.IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5)**;
 - Petok D No. 4585 tertanggal 02 Oktober 2008 atas nama **Tergugat 1**;
 - Beserta Petok dan surat-surat turunan lainnya,

adalah melanggar hak **Penggugat** sehingga **Tergugat 3** telah melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum**;

24. Bahwa **perbuatan Tergugat 4** dalam melakukan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Telah menerbitkan **Peta Bidang Nomor : 1846/2015** tertanggal **22/12/2015** yang diterbitkan oleh **Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 – Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan** atas nama **Tergugat 1** yang didasarkan pada surat-surat yang tidak sah diatas **Objek Sengketa** milik **Penggugat**;
- 2) Memproses Permohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan yang diajukan oleh **Tergugat 2** dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah diatas **Objek Sengketa** milik **Penggugat**,

adalah melanggar hak **Penggugat** sehingga **Tergugat 4** telah melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum**;

25. Bahwa **perbuatan Turut-Tergugat 1** dalam melakukan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Membeli **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dari **MUNIKAH** pada tanggal 12 Juni 1991 dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah karena **Penggugat** telah lebih dahulu memiliki **Objek Sengketa** berdasarkan **Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990**, **Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah **Rp. 16.087.500,- (enam belas juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)** dan **Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah **Rp. 97.912.500,- (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah)**;
- 2) Mencatatkan jual beli antara **Turut Tergugat 1** dengan **MUNIKAH** atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** ke **Tergugat 3** dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah sehingga terbit Petok D No. 1538;
- 3) Menjual **Objek Sengketa** milik **Penggugat** yang diperoleh dari **MUNIKAH** secara tidak sah kepada **H. ABD.IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5)** sehingga terbit surat-surat turunannya,

Adalah melanggar hak **Penggugat** sehingga **Turut Tergugat 1** telah melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum**;

26. Bahwa **perbuatan Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5 (ahli waris Alm. H. ABD.IKROM)** dalam melakukan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Membeli **Objek Sengketa** milik **Penggugat** secara tidak sah dari **Turut Tergugat 1** pada tanggal 27 Agustus 2007 dan mencatatkan jual beli tersebut ke **Tergugat 3** dengan menggunakan surat-surat tidak sah sehingga terbit Petok D No. 4147;
- 2) Menjual **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dengan secara tidak sah kepada **Tergugat 1** sehingga terbit surat-surat turunannya,



LAW OFFICE

Adalah melanggar hak **Penggugat** sehingga **Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5** (ahli waris Alm. **H. ABD. IKROM**) telah melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum**;

27. Bahwa perbuatan **Turut Tergugat 6** membuat **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 01** tertanggal **2 Oktober 2008** antara **H. ABD. IKROM** (**Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5**) sebagai **Penjual** dengan **Tergugat 1** sebagai **Pembeli** atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** adalah dibuat secara tidak sah dan tidak mengikat karena melanggar hak **Penggugat** adalah **Perbuatan Melanggar Hukum**;
28. Bahwa **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 49** tertanggal **16 Mei 2017** yang dibuat dihadapan **Notaris SUJADI, S.H.** antara **Tergugat 1** sebagai **Penjual** dengan **Tergugat 2** sebagai **Pembeli** atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** adalah dibuat secara tidak sah dan tidak mengikat sehingga batal demi hukum;
29. Bahwa perbuatan **Turut Tergugat 7** membuat **Akta Jual Beli Nomor 297/2017** antara **Tergugat 1** sebagai **Penjual** dengan **Tergugat 2** sebagai **Pembeli** atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** adalah dibuat secara tidak sah dan tidak mengikat adalah **Perbuatan Melanggar Hukum**;
30. Bahwa akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh **Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5, Turut Tergugat 6 dan Turut Tergugat 7** menyebabkan terbitnya surat-surat yang tidak sah yaitu :
 - Petok D No. 1538 tertanggal 12 Juni 1991 atas nama **Turut Tergugat 1**;
 - Petok D No. 4147 tertanggal 27 Agustus 2007 atas nama **H. ABD. IKROM** (**Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5**);
 - Petok D No. 4585 tertanggal 02 Oktober 2008 atas nama **Tergugat 1**;
 - **Peta bidang tanah Nomor 1846/2015** tertanggal **22 Desember 2015** letak tanah : **Persil 100, kecurahan ; Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya** yang dikeluarkan oleh **Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1**;
 - **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 01** tertanggal **2 Oktober 2008** yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat 6** antara **H. ABD. IKROM** (**Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5**) sebagai **Penjual** dengan **Tergugat 1** sebagai **Pembeli**;
 - **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 49** tertanggal **16 Mei 2017** yang dibuat dihadapan **Notaris SUJADI** antara **Tergugat 1** sebagai **Penjual** dengan **Tergugat 2** sebagai **Pembeli**;
 - **Akta Jual Beli Nomor 297/2017** yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat 7** antara **Tergugat 1** sebagai **Penjual** dengan **Tergugat 2** sebagai **Pembeli**;
 - Baserta Petok, surat-surat, akta-akta dialihkannya hak **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dan turunan lainnya yang dibuat secara melanggar hukum,Dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan kepemilikan **Objek Sengketa** tanpa hak maka sudah sepatutnya **dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum**;
31. Bahwa terhadap surat-surat yang diterbitkan oleh **Tergugat 3** yang tidak sah, dan batal demi hukum antara lain :
 - Petok D.No. 1538 tertanggal 12 Juni 1991 atas nama **Turut Tergugat 1**;
 - Petok D No. 4147 tertanggal 27 Agustus 2007 atas nama **Alm. H. ABD. IKROM** (**Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5**);
 - Petok D.No. 4585 tertanggal 02 Oktober 2008 atas nama **Tergugat 1**;



- Beserta Petok, surat-surat, akta-akta Dialihkan hak diatas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dan turunan lainnya yang dibuat secara melanggar hukum maka sudah sepatutnya **Tergugat 3** melakukan **pencoretan dan/atau penghapusan terhadap surat-surat tersebut diatas dan melakukan pencatatan Dialihkan atas tanah seluas 2.400 m² milik MUMUKAH** sebagaimana diuraikan dalam Surat Pengenaan Obyek Pajak Kohir No. 344 Persil no. 100 dIII atas nama **MUMUKAH** yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Bandowo, Kodya Daerah Tk. II Surabaya (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya) dengan batas-batas:

- Utara : Tanah milik Sdr. Sadir/sekarang tanah milik Citraland;
 - Timur : Tanah milik Sdr. Marai/sekarang tanah milik Citraland;
 - Selatan : Tanah milik Sdr./Batas Desa/sekarang tanah milik Citraland;
 - Barat : Tanah milik Sdr. Durajat P. Yayanah/sekarang tanah milik Citraland;
- menjadi atas nama Penguugat;**

32. Bahwa terhadap surat-surat yang diterbitkan oleh **Tergugat 4** yang tidak sah dan batal demi hukum yaitu :

- **Peta bidang tanah Nomor 1846/2015 tertanggal 22 Desember 2015** letak tanah : Persil 100, kelurahan : Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 yang dibuat dengan menggunakan surat-surat yang melanggar hukum;
- Beserta surat-surat, akta-akta Dialihkan hak diatas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dan turunan lainnya yang dibuat secara melanggar hukum, maka sudah sepatutnya **Tergugat 4** membatalkan dan mencabut Peta Bidang dan turunan lainnya tersebut;

33. terhadap **Tergugat 1** dan **Tergugat 2** agar segera menghentikan tindakan-tindakan tanpa hak yang berkaitan dengan **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dan menyerahkan **Objek Sengketa** kepada **Penggugat** untuk dapat dikelola sebagaimana mestinya;

KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL

34. Bahwa, dikarenakan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh **Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5, Turut Tergugat 6 dan Turut Tergugat 7** atas pelanggaran hak milik **Penggugat** dalam kepemilikan **Objek Sengketa** maka mengakibatkan **Penggugat** mengalami kerugian materiil dengan rincian sebagai berikut :

a. Biaya atas hasil manfaat atas kepemilikan **Objek Sengketa** yang diperhitungkan dari harga jual beli antara **Penggugat** sebagai Pembeli dengan **MUMUKAH** sebagai Penjual adalah sebagai berikut :

- 1. Kuitansi Ganti Rugi : Rp. 16.087.500,-
- 2. Kuitansi Pelunasan : Rp. 97.912.500,- (+)
- Jumlah : Rp. 114.000.000,-

b. Kerugian yang akan datang (*future lost*) yang dialami oleh **Penggugat** akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh **Tergugat 1** dan **Tergugat 2** dikarenakan **Objek Sengketa** tidak dapat dimanfaatkan oleh **Penggugat** untuk menjalankan usaha dalam bidang Real-Estate, Developer, Kontraktor dan lain-lain yang dapat diperhitungkan sebagai berikut :

Luas Objek Sengketa x harga pasar / m² yaitu 2.400 m² x Rp. 6.195.000,- = Rp. 14.868.000.000,-



LAW OFFICE

sehingga apabila dijumlahkan kerugian materil yang di derita oleh **Penggugat** adalah sebesar **Rp. 114.000.000,- + Rp. 14.868.000.000,- = Rp. 14.982.000.000,-** (empat belas milyar sembilan ratus delapan puluh dua juta rupiah) maka sudah sepatutnya **Tergugat 1** dan **Tergugat 2** secara tanggung renteng di hukum untuk membayar kerugian materil yang di derita oleh **Penggugat** tersebut;

35. Bahwa selain kerugian materil **Penggugat** juga mengalami kerugian immateril dikarenakan hal-hal sebagai berikut :
- Penggugat** tidak dapat menguasai, memanfaatkan, dan/atau mengelola tanah *aquo* secara bebas;
 - Jatuhnya nama baik **Penggugat** sebagai perusahaan yang bergerak di bidang Real-Estate, Developer, Kontraktor dan lain-lain dengan adanya perkara ini.
- yang dapat diperhitungkan sebagai kerugian immateril yang di derita oleh **Penggugat** adalah sebesar **Rp. 25.000.000.000,-** (dua puluh lima milyar rupiah) maka sudah sepatutnya **Tergugat 1** dan **Tergugat 2** dihukum membayar kerugian immateril kepada **Penggugat** secara tanggung renteng;
36. Bahwa, terhadap Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5, Turut Tergugat 6 dan Turut Tergugat 7 untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
37. Bahwa, guna menjamin Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Turut Tergugat 6 dan Turut Tergugat 7 melaksanakan putusan a quo yang nantinya berkekuatan hukum tetap maka mohon dapat dikabulkan mengenai uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah) per hari kepada **Penggugat** apabila Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Turut Tergugat 6 dan Turut Tergugat 7 tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
38. Bahwa dikarenakan objek sengketa milik **Penggugat** telah berkali-kali diperjualbelikan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 s/d Tergugat 5 tanpa sepengetahuan dari **Penggugat**, bahkan telah terbit **Peta Bidang Nomor : 1846/2015** tertanggal **22/12/2015** yang diterbitkan oleh Kepala Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 – Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan atas nama Tergugat 1 yang kemudian diperjualbelikan terakhir kepada Tergugat 2 dan dikhawatirkan diperjualbelikan kembali kepada pihak lain lagi serta agar gugatan **Penggugat** tidak sia-sia (*Illusoir*) maka berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini :
- Pasal 30 ayat (1) huruf e PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :
"yang dapat fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut."
 - Pasal 226 ayat (1) HIR** yang menyebutkan :
"Orang yang empunya barang yang tidak tetap, dapat meminta dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri, yang di dalam daerah hukumnya tempat tinggal orang yang memegang barang itu, supaya barang itu disita."

mohon dapat dikabulkan **Sita Revindikasi** terhadap sebidang tanah **2.400 m²** sebagaimana diuraikan dalam surat Pengenaan Obyek Pajak Kohir No. 344 Perail no. 100 ditj atas nama **MUNIKAH** yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kotiya Daerah Tk. II



LAW OFFICE

Surabaya (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya) yang belum bersertipikat dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik Sdr. Sadir/sekarang tanah milik Citraland;
- Timur : Tanah milik Sdr. Maral/sekarang tanah milik Citraland;
- Selatan : Tanah milik Sdr./Batas Desa/sekarang tanah milik Citraland;
- Barat : Tanah milik Sdr. Durajat P. Yayanah/sekarang tanah milik Citraland;

Yang tanpa sepengetahuan **Penggugat** telah diajukan Permohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan Sdr. **PANDI SANJAYA (Tergugat 2)** atas tanah terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya;

39. Bahwa, gugatan ini didasarkan pada bukti otentik dan tidak terbantahkan lagi keabsahannya untuk itu **Penggugat** mohon kiranya kepada **Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutuskan perkara ini**, berkenan memberikan putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*utroarbar blyonad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*) upaya Banding dan Kasasi sebagaimana diatur dalam **Pasal 180 ayat (1) KIR**.

Berdasarkan bukti-bukti serta dasar hukum yang telah diajukan **Penggugat** dalam Surat Gugatan ini, **Penggugat** mohon agar kiranya **Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutuskan perkara ini** berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara **Penggugat** sebagai Pembeli dengan **MUNIKAH** sebagai Penjual dengan cara pembayaran ganti rugi pelepasan hak dan pelunasan pembelian tanah seluas 2.400 m² sebagaimana diuraikan dalam surat Pengenaan Objek Pajak Kohlr No. 344 Persil no. 100 D III atas nama **MUNIKAH** yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kota Daerah Tk. II Surabaya (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya) dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah milik Sdr. Sadir/sekarang tanah milik Citraland;
 - Timur : Tanah milik Sdr. Maral/sekarang tanah milik Citraland;
 - Selatan : Tanah milik Sdr./Batas Desa/sekarang tanah milik Citraland;
 - Barat : Tanah milik Sdr. Durajat P. Yayanah/sekarang tanah milik Citraland;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990 atas nama **MUNIKAH** sebagai pihak yang menyatakan (Penjual) dengan mengetahui **Penggugat** sebagai Pembeli, saksi-saksi dan juga diketahui, dibenarkan dan ditandatangani oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Benowo dan Lurah Babat Jerawat sesuai No. 593/73/402:93.08.04/1990 tertanggal 23 Agustus 1990;
4. Menyatakan sah dan berharga bukti pembayaran berupa 2 (dua) Kuitansi antara lain :
 - 1) **Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990** yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah Rp. 97.912.500,- (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) yang diterima dari **PT. GALAXY ALANSEMESTA** untuk pembayaran pelunasan pembelian tanah di Kelurahan Babat Jerawat Kecamatan Benowo Petok No. 344 Persil 100 D III luas 2400 m² atas nama **MUNIKAH**;



LAW OFFICE

- 2) Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990 yang telah dicap jempol diatas materai oleh **MUNIKAH** atas uang sejumlah Rp. 16.087.500,- (enam belas juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yang diterima dari **PT. GALAXY ALAMSEMESTA** untuk ganti rugi pelepasan hak atas tanah di Kelurahan Babat Jerawat Kecamatan Benowo Petok no. 344/Persil-100 D. III Luas-2400 m² atas nama **MUNIKAH**;
sebagai ganti rugi pelepasan hak atas tanah seluas 2.400 m² sebagaimana diuraikan dalam surat Pengenaan Obyek Pajak Kohir No. 344 Persil no. 100 dIII atas nama **MUNIKAH**;
5. Menyatakan **Penggugat** adalah pembeli bertitikad baik dan pemilik yang sah atas tanah seluas 2.400 m² sebagaimana diuraikan dalam surat Pengenaan Obyek Pajak Kohir No. 344 Persil no. 100 dIII atas nama **MUNIKAH** yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kodya Daerah Tk. II Surabaya (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Paksi, Kota Surabaya) dengan batas-batas :
- | | |
|---------|---|
| Utara | : Tanah milik Sdr. Sadir/sekarang tanah milik Citraland; |
| Timur | : Tanah milik Sdr. Maral/sekarang tanah milik Citraland; |
| Selatan | : Tanah milik Sdr./Batas Desa/sekarang tanah milik Citraland; |
| Barat | : Tanah milik Sdr. Durajat P. Yayanah/sekarang tanah milik Citraland; |
6. Menyatakan **perbuatan Tergugat 1** dalam hal :
- 1) Melakukan kepemilikan secara tidak sah dan melakukan pemagaran atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** yang telah dikuasai oleh **Penggugat** selama kurang lebih 34 (tiga puluh empat) tahun baik secara fisik maupun surat-surat kepemilikannya adalah melanggar hak **Penggugat** berdasarkan ketentuan **Pasal 1955 KUH Perdata, Pasal 1965 KUH Perdata** dan **Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**;
 - 2) Membeli tanah **Objek Sengketa** milik **Penggugat** secara tidak sah pada tanggal 02 Oktober 2008 dari **Alm. H. ABD IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5)** dengan menggunakan surat-surat tidak sah dan mencatatkan jual beli tersebut kepada **Tergugat 3** sehingga terbit **Petok D No. 4585 beserta turunannya**, adalah melanggar hak kepemilikan **Penggugat**;
 - 3) Membuat Permohonan Peta Bidang atas **Objek Sengketa** kepada **Tergugat 4** sehingga terbit **Peta Bidang Nomor : 1846/2015 tertanggal 22/12/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 - Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan atas nama Tergugat 1 yang didasarkan pada surat-surat yang diterbitkan dengan tidak sah**;
 - 4) Menjual **Objek Sengketa** milik **Penggugat** kepada **Tergugat 2** dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah sehingga **Tergugat 2** mengajukan Permohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan atas **Objek Sengketa** kepada **Tergugat 4**;
- Adalah **Perbuatan Melanggar Hukum**;
7. Menyatakan **perbuatan Tergugat 2** dalam hal-hal :
- 1) Membeli tanah **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dari **Tergugat 1** secara tidak sah sehingga terbit surat-surat turunannya;
 - 2) Mengajukan Permohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** kepada **Tergugat 4** dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah,
- Adalah **Perbuatan Melanggar Hukum**;
8. Menyatakan **perbuatan Tergugat 3** dalam hal-hal :
- 1) Tidak mencatatkan ke buku tanah kelurahan mengenai jual beli antara **Penggugat** dengan **MUNIKAH** berdasarkan **Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990, Kuitansi**



tertanggal 23 Agustus 1990 yang telah dicap jempol diatas materai oleh MUNDIKAH atas uang sejumlah Rp. 16.087.500,- (enam belas juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990 yang telah dicap jempol diatas materai oleh MUNDIKAH atas uang sejumlah Rp. 97.912.500,- (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) yang telah diketahui, dibenarkan dan ditandatangani oleh Tergugat 3 sesuai No. 599/73/402.92.08.04/1990 tertanggal 23 Agustus 1990;

- 2) Mencatatkan ke buku tanah kelurahan mengenai jual beli antara MUNDIKAH dengan Turut Tergugat 1 yang dilakukan setelah jual beli antara Penggugat dengan MUNDIKAH beserta turun-turunannya yang menggunakan surat-surat yang tidak sah yaitu :
 - Petok D No. 1538 tertanggal 12 Juni 1991 atas nama Turut Tergugat 1;
 - Petok D No. 4147 tertanggal 27 Agustus 2007 atas nama Alm. H. ABD. IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5);
 - Petok D No. 4585 tertanggal 02 Oktober 2008 atas nama Tergugat 1;
 - Peserta Petok dan surat-surat turunan lainnya,adalah Perbuatan Melanggar Hukum;

9. Menyatakan perbuatan Tergugat 4 dalam hal-hal :

- 1) Telah menerbitkan Peta Bidang Nomor : 1846/2015 tertanggal 22/12/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 – Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan atas nama Tergugat 1 yang didasarkan pada surat-surat yang tidak sah diatas Objek Sengketa milik Penggugat;
 - 2) Memproses Permohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan yang diajukan oleh Tergugat 2 dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah diatas Objek Sengketa milik Penggugat,
- adalah Perbuatan Melanggar Hukum;

10. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat 1 dalam hal-hal :

- 1) Membeli Objek Sengketa milik Penggugat dari MUNDIKAH pada tanggal 12 Juni 1991 dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah karena Penggugat telah lebih dahulu memiliki Objek Sengketa berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990, Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990 yang telah dicap jempol diatas materai oleh MUNDIKAH atas uang sejumlah Rp. 16.087.500,- (enam belas juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan Kuitansi tertanggal 23 Agustus 1990 yang telah dicap jempol diatas materai oleh MUNDIKAH atas uang sejumlah Rp. 97.912.500,- (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah);
 - 2) Mencatatkan jual beli antara Turut Tergugat 1 dengan MUNDIKAH atas Objek Sengketa milik Penggugat ke Tergugat 3 dengan menggunakan surat-surat yang tidak sah sehingga terbit Petok D No. 1538;
 - 3) Menjual Objek Sengketa milik Penggugat yang diperoleh dari MUNDIKAH secara tidak sah kepada Alm. H. ABD. IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5) sehingga terbit surat-surat turunannya,
- Adalah Perbuatan Melanggar Hukum;

11. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5 (ahli waris Alm. H. ABD. IKROM) dalam hal-hal :

- 1) Membeli Objek Sengketa milik Penggugat secara tidak sah dari Turut Tergugat 1 pada tanggal 27 Agustus 2007 dan mencatatkan jual beli tersebut ke Tergugat 3 dengan menggunakan surat-surat tidak sah sehingga terbit Petok D No. 4147;



LAW OFFICE

- 2) Menjual **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dengan secara tidak sah kepada **Tergugat 1** sehingga terbit surat-surat turunannya,
Adalah Perbuatan Melanggar Hukum;
12. Menyatakan perbuatan **Turut Tergugat 6** dalam membuat **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 01** bertanggal **2 Oktober 2008** antara **H. ABD. IKROM (Turut Tergugat 3 s/d Turut Tergugat 5)** sebagai Penjual dengan **Tergugat 1** sebagai Pembeli atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** yang dibuat secara tidak sah dan tidak mengikat karena melanggar hak **Penggugat** adalah **Perbuatan Melanggar Hukum;**
13. Menyatakan **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 49** tertanggal **18 Mei 2017** antara **Tergugat 1** sebagai Penjual dengan **Tergugat 2** sebagai Pembeli atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** yang dibuat secara tidak sah dan tidak mengikat karena melanggar hak **Penggugat** adalah **Perbuatan Melanggar Hukum;**
14. Menyatakan perbuatan **Turut Tergugat 8** membuat **Akta Jual Beli Nomor 297/2017** antara **Tergugat 1** sebagai Penjual dengan **Tergugat 2** sebagai Pembeli atas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** adalah dibuat secara tidak sah dan tidak mengikat karena melanggar hak **Penggugat** adalah **Perbuatan Melanggar Hukum;**
15. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum surat-surat yang dibuat oleh **Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5, Turut Tergugat 6 dan Turut Tergugat 7** antara lain :
- Petok D No. 1538 tertanggal 12 Juni 1991 atas nama **Turut Tergugat 1;**
 - Petok D No. 4147 tertanggal 27 Agustus 2007 atas nama **H. ABD IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5);**
 - Petok D No. 4985 tertanggal 02 Oktober 2008 atas nama **Tergugat 1;**
 - **Peta bidang tanah Nomor 1846/2015** bertanggal **22 Desember 2015** letak tanah : Persil 100, kelurahan : Babat Jerawat, Kecamatan Pakel, Kota Surabaya yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1;
 - **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 01** bertanggal **2 Oktober 2008** yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat 6** antara **H. ABD. IKROM (Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5)** sebagai Penjual dengan **Tergugat 1** sebagai Pembeli;
 - **Akta Ikatan Jual Beli Nomor 49** tertanggal **18 Mei 2017** yang dibuat dihadapan **Notaris SUJADI** antara **Tergugat 1** sebagai Penjual dengan **Tergugat 2** sebagai Pembeli;
 - **Akta Jual Beli Nomor 297/2017** yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat 7** antara **Tergugat 1** sebagai Penjual dengan **Tergugat 2** sebagai Pembeli;
 - Baserta Petok, surat-surat, akta-akta Dialihkan hak diatas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dan lunasan lainnya yang dibuat secara melanggar hukum;
16. Menghukum **Tergugat 1** dan **Tergugat 2** serta siapapun yang menguasai tanah *quo* serta memperoleh keuntungan daripadanya untuk menghentikan perbuatan pemilikan **Objek Sengketa** tanpa hak dan menyerahkan **Objek Sengketa** kepada **Penggugat**, apabila diperlukan menggunakan barisan aparat hukum;
17. Menghukum **Tergugat 1** dan **Tergugat 2** untuk membayar kerugian materiil secara tanggung renteng kepada **Penggugat** sebesar **Rp. 14.982.000.000,-** (empat belas milyar sembilan ratus delapan puluh dua juta rupiah);



LAW OFFICE

18. Menghukum **Tergugat 1 dan Tergugat 2** untuk membayar **kerugian immaterijil** secara tanggung renteng kepada **Penggugat** sebesar **Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah)**;
19. Menghukum **Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2 a/d Turut Tergugat 5, Turut Tergugat 6 dan Turut Tergugat 7** untuk taat dan patuh pada putusan ini;
20. Menghukum **Tergugat 3** untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Melakukan pencoretan dan/atau penghapusan terhadap surat-surat antara lain :
 - Petok D No. 1538 tertanggal 12 Juni 1991 atas nama **Turut Tergugat 1**;
 - Petok D No. 4147 tertanggal 27 Agustus 2007 atas nama **H. ABD IKROM (Turut Tergugat 2 a/d Turut Tergugat 5)**;
 - Petok D No. 4585 tertanggal 02 Oktober 2008 atas nama **Tergugat 1**;
 - Beserta Petok, surat-surat, akta-akta Dialihkan hak diatas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dan turunan lainnya yang dibuat secara melanggar hukum
 - 2) Mencatat dialihkannya hak atas tanah seluas 2.400 m² sebagaimana diuraikan dalam surat Pengenaan Obyek Pajak Kahir No. 344 Persil no. 100 dIII atas nama **MUNIKAH** yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kodya Daerah Tk. II Surabaya (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya) dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah milik Sdr. Sadr/sekarang tanah milik Citraland;
 - Timur : Tanah milik Sdr Maral/sekarang tanah milik Citraland;
 - Selatan : Tanah milik Sdr./Batas Desa/sekarang tanah milik Citraland;
 - Barat : Tanah milik Sdr. Durajat P. Yayanah/sekarang tanah milik Citraland;berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 1990 atas nama **MUNIKAH** sebagai pihak yang menyatakan (Penjual) dengan mengetahui **Penggugat** sebagai Pembeli, saksi-saksi dan juga diketahui, dibenarkan dan ditandatangani oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Benowo dan Lurah Babat Jerawat sesuai No. 593/73/402.93.08.04/1990 tertanggal 23 Agustus 1990 menjadi atas nama **Penggugat**;
21. Menghukum **Tergugat 4** untuk membatalkan dan mencabut :
 - **Peta bidang tanah Nomor 1846/2015 tertanggal 22 Desember 2015** letak tanah : Persil 100, kelurahan : Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 yang dibuat dengan menggunakan surat-surat yang melanggar hukum;
 - Beserta surat-surat, akta-akta dialihkannya hak diatas **Objek Sengketa** milik **Penggugat** dan turunan lainnya yang dibuat secara melanggar hukum,
22. Menghukum **Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Turut Tergugat 6 dan Turut Tergugat 7** untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** per hari kepada **Penggugat** apabila tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
23. Menyatakan sah dan berharga Sita Revindikasi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap tanah seluas 2.400 m² sebagaimana diuraikan dalam surat Pengenaan Obyek Pajak Kahir No. 344 Persil no. 100 dIII atas nama **MUNIKAH** yang terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Benowo, Kodya Daerah Tk. II Surabaya (sekarang menjadi Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya) yang belum bersertipikat dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah milik Sdr. Sadr/sekarang tanah milik Citraland;
 - Timur : Tanah milik Sdr Maral/sekarang tanah milik Citraland;



LAW OFFICE

Selatan : Tanah milik Sdr./Batas Desa/sekarang tanah milik Citraland;
Barat : Tanah milik Sdr. Durajat P. Yayahah/sekarang tanah milik Citraland;
Yang tanpa sepengetahuan Penggugat telah diajukan Permohonan Pendaftaran Pertama Kali/Pengakuan Sdr. **PANJI SANJAYA (Tergugat 2)** atas tanah terletak di Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya;

- 24. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
- 25. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Mariati
Penggugat,

ERNA RAHMARATI, S.H., M.H. LAW OFFICE SANATISSA HAMANUDDIN, S.H., M.H.

FENNY ARSIH PONITA ARMAN, S.H.

MARIATI DIAN ATIKA I., S.H., M.H.

SANDRA FIRDAUSI APRILIA, S.H., M.H.