

RELAAS PANGGILAN KEPADA TURUT TERLAWAN IV
Nomor 19/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Pada hari Jumat tanggal 06 Januari 2023 saya
Yadi Supriyono, S.H., M.H. Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim
Ketua dalam perkara perdata Nomor 19/Pdt.Bth/2023/PN Sby Tanggal 4 Januari 2023;

TELAH MEMANGGIL

KUKUH BUDI RACHMAN, terakhir diketahui beralamat di Jalan Dr. Soetomo No.49
Surabaya, *yang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat
tinggalnya*, selanjutnya disebut sebagai **TURUT
TERLAWAN IV**;

untuk menghadap sidang Pengadilan Negeri Surabaya yang diselenggarakan di:

Jalan : Jl. Raya Arjuna No. 16-18;
Hari : Rabu;
Tanggal : 08 Februari 2023;
Pukul : 09.00 WIB;

dalam perkara perdata antara:

PT. Muara Bayu Sejahtera Utama Sebagai Pelawan;
Lawan

PT. Cinderella Vila Indonesia Sebagai Terlawan;
PT.Ekspedisi Muatan Kapal Laut Pandawa Dkk Sebagai Turut Terlawan;

Panggilan ini saya jalankan melalui Kantor Walikota Surabaya untuk ditempelkan
pada papan pengumuman yang disediakan untuk itu agar diketahui oleh yang bersangkutan /
masyarakat, dan di sana saya bertemu serta berbicara dengan :

Sdr. Dita, Staf Kantor Pemkot Surabaya
.....
.....
.....

Selanjutnya saya telah menyerahkan kepadanya sehelai salinan surat Gugatan
Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dan diberitahukan kepadanya bahwa dirinya dapat
menjawab secara lisan atau tertulis, jika jawaban itu tertulis harus ditanda tangani sendiri
atau oleh kuasanya dan jawaban itu diajukan pada waktu sidang tersebut serta dapat
membawa saksi-saksi untuk didengar keterangannya dan membawa surat-surat yang akan
diajukan sebagai bukti dalam perkaranya yang waktunya akan diberitahukan kemudian;

Selanjutnya saya telah meninggalkan dan menyerahkan kepadanya sehelai relaas
panggilan ini ;

Demikian relaas panggilan ini dibuat dan ditandatangani oleh saya serta
Staf Kantor

Penerima relaas,

Jurusita,



Yadi Supriyono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti Siswanto, SH.

Jakarta, 29 Desember 2022
Nomor : 63/JTC-MBSU/12-22

Kepada Yth.
KETUA PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jl. Raya Arjuno No. 16-18, Sawahan
Surabaya, Jawa Timur 60251



Perihal : Perlawanan Terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.
46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/
Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo.
No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021

Dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nomor	<u>19</u>	/Pdt. ^{BTIT} G.P /2023	/PN.Sby
Tanggal	<u>4-1-</u>	<u>20</u>	<u>23</u>

- | | |
|--------------------------|---|
| Nama | : JUNAIDI, S.H., LL.M. |
| Tempat/Tanggal Lahir | : Jakarta, 5 Oktober 1968 |
| Umur | : 54 (lima puluh empat) tahun |
| Jenis Kelamin | : Laki-laki |
| Agama | : Islam |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat Kantor | : Treasury Tower, 19 th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan - 12190 |
| Pekerjaan | : Advokat |
| Status Kawin | : Kawin |
| Pendidikan | : Pascasarjana - Strata 2 |
| Nomor Induk KTPA | : 96.10711 |
| Tanggal Berakhirnya KTPA | : 31 Desember 2024 |
- | | |
|----------------------|---|
| Nama | : Dr. FARIH ROMDONI PUTRA, S.H., M.H. |
| Tempat/Tanggal Lahir | : Surabaya, 23 Maret 1991 |
| Umur | : 31 (tiga puluh satu) tahun |
| Jenis Kelamin | : Laki-laki |
| Agama | : Islam |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat Kantor | : Treasury Tower, 19 th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan - 12190 |

Junaidi Tirtanata & Co.

Pekerjaan : Advokat
Status Kawin : Kawin
Pendidikan : Pascasarjana – Strata 2
Nomor Induk KTPA : 16.04755
Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

3. Nama : ANTONIUS YOUNGKY ADRIANTO JARMAN, S.H.

Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 02 November 1990

Umur : 32 (tiga puluh dua) tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Warga Negara : Indonesia

Alamat Kantor : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan – 12190

Pekerjaan : Advokat

Status Kawin : Kawin

Pendidikan : Sarjana – Strata 1

Nomor Induk KTPA : 16.04713

Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

4. Nama : ALFON MUBARAK, S.H., M.M

Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 17 Januari 1988

Umur : 34 (tiga puluh empat) tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Warga Negara : Indonesia

Alamat Kantor : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan – 12190

Pekerjaan : Advokat

Status Kawin : Belum Kawin

Pendidikan : Pascasarjana – Strata 2

Nomor Induk KTPA : 16.04408

Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

5. Nama : MUHTAR YOGASARA, S.H., M.H.

Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 18 Mei 1992

Umur : 30 (tiga puluh) tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Junaidi Tirtanata & Co.

Warga Negara : Indonesia
Alamat Kantor : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan 12190
Pekerjaan : Advokat
Status Kawin : Kawin
Pendidikan : Pascasarjana – Strata 2
Nomor Induk KTPA : 17.01396
Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

Para Advokat pada **KANTOR HUKUM JUNAIDI TIRTANATA & Co.**, beralamat di Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan – 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Desember 2022, selaku kuasa dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama:

- 1. **PT MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan dan beralamat di Ruko Permata Bintoro Kav. 75-76, Jl. Ketampon, Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN**.

Bahwa dengan ini Pelawan mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Pengadilan No. 201/2006/Pdt.G/PT.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 500/Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 27/PK/Pdt 2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021, terhadap Terlawan dan Turut Terlawan sebagai berikut:

1. **PT CINDERELLA VILA INDONESIA**, berkedudukan di Kota Surabaya, beralamat di Jalan Tanjungsari No. 20, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN**.
2. **PT EKSPEDISI MUATAN KAPAL LAUT PANDAWA**, berkedudukan di Kota Surabaya, beralamat di Jalan Tidar No. 100, Sawahan, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN I**.
3. **RACHMAD BAKTI**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, yang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN II**.
4. **DRA. WIWIEK RETNO LUKITANINGSIH**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, yang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN III**.

Junaidi Tirtanata Co.

5. **KUKUH BUDI RACHMAN**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, yang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN IV**.
6. **NUNGKI BACHTIAR**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, yang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN V**.
7. **RINI RETNO SETYOWATI**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, yang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN VI**.
8. **SRI WAHYU UTAMA HANDAYANTI**, terakhir diketahui beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, yang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN VII**.

Ke-7 (tujuh) Turut Terlawan tersebut di atas, secara bersama-sama disebut sebagai "**PARA TURUT TERLAWAN**".

Bahwa adapun upaya hukum pengajuan Perlawanan ini diajukan Pelawan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021 atas Permohonan yang diajukan oleh Terlawan untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 569/Pdt.Plw/2006/PN.Sby tanggal 12 April 2006 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 32/PDT/2008/PT.Sby tanggal 23 April 2008 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2595 K/Pdt/2008 tanggal 20 Maret 2009 Jo. Putusan Peninjauan Kembali I (Pertama) No. 273 PK/Pdt/2011 tanggal 3 November 2011 Jo. Putusan Peninjauan Kembali II (Kedua) No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 10 Desember 2020 (seluruh putusan secara bersama-sama disebut "**Putusan Perlawanan Awal**").

Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021 (untuk selanjutnya disebut "**Penetapan Aanmaning tanggal 16 Desember 2021**"), dengan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

A. DASAR HUKUM PERLAWANAN

1. Bahwa Pelawan adalah pihak yang telah menerima pengalihan hak atas tanah (pembeli beriktikad baik) dari Turut Terlawan I atas sebidang Tanah Bekas Yasan seluas kurang lebih 25.000 M² (dua puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Tanjungsari No.

Junaidi Tirtanata & Co.

73 - 75, Asemrowo, Kota Surabaya yang menjadi objek sengketa dalam Perkara *aquo* (untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa").

2. Bahwa Penetapan Aanmaning tanggal 16 Desember 2021, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Relaas Panggilan (*Aanmaning*) No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/PdtLG/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 31 Desember 2021 terhadap Turut Terlawan I, berkaitan dengan Objek Sengketa yang saat ini telah dikuasai oleh Pelawan secara sah.
3. Bahwa Pelawan selaku pihak ketiga yang secara *de facto* memiliki dan menguasai Objek Sengketa berhak mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Aanmaning tanggal 16 Desember 2021 yang merugikan hak-hak Pelawan karena Pelawan bukan merupakan pihak dalam Putusan Perlawanan Awal. Hak Pelawan tersebut dijamin oleh peraturan perundang-undangan, yakni ketentuan Pasal 378 dan Pasal 379 Reglemen Acara Perdata (*Reglement Op De Rechtsvondering*) (*staatsblad 1847-52 jo. 1849-63*).
4. Bahwa hak Pelawan mengajukan perlawanan juga diatur dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR yang berbunyi sebagai berikut:

Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita, diinventarisir, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukum terjadi perjalanan keputusan itu

5. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, disebutkan:

1) Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang.

2) Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.

6. Bahwa berdasarkan pada poin 1, 2 dan 3 di atas, Pelawan sebagai pihak yang telah menerima pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa (pembeli beriktikad baik) yang telah menguasai Objek Perkara *aquo*, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo*, kiranya berkenan untuk memberikan pertimbangan hukum dan memutus dengan tidak hanya terbatas pada ditanggungkannya pelaksanaan eksekusi atau sampai dijatuhkannya putusan saja, melainkan berkenan juga memberikan pertimbangan hukum serta memutus seluruh Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini.

B. ALASAN-ALASAN PERLAWANAN

Junaidi Tirtanata & Co.

7. Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Pelawan adalah pihak yang telah menerima pengalihan hak atas tanah (pembeli beriktikad baik) yang telah membeli Objek Sengketa dari Turut Terlawan I.
8. Bahwa Pelawan menerima pengalihan hak atas tanah dan membeli Objek Sengketa tersebut dari Turut Terlawan I melalui Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya ("Perjanjian Pengalihan Hak"), dimana Pelawan sebagai Pihak Kedua dan Turut Terlawan I sebagai Pihak Pertama atas Objek Sengketa sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Pengalihan Hak, sebagai berikut:

Bahwa Pihak Pertama Pemilik dari: Sebidang Tanah Bekas Yasan, seluas kurang lebih 25.000 M² (dua puluh lima ribu meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Tanjungsari Nomor 1 - 75 yang terletak di:

<i>Propinsi</i>	<i>: Jawa Timur</i>
<i>Kota</i>	<i>: Surabaya</i>
<i>Kecamatan</i>	<i>: Asemrowo</i>
<i>Kelurahan</i>	<i>: Asemrowo</i>
9. Bahwa dalam Perjanjian Pengalihan Hak tersebut pada Pasal 3 menyatakan "segala sesuatu yang akan dijual/dioperkan tersebut mulai hari ini penjualan/pengoperan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut menjadi milik Pihak Kedua, tetapi segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita mulai hari itu menjadi milik atau dipikul oleh Pihak Kedua".
10. Bahwa, Pelawan dalam menerima pengalihan hak atas tanah tersebut telah melakukan pelunasan atas harga pengalihan hak atau harga jual beli kepada Turut Terlawan I sesuai dengan harga yang disepakati dalam Perjanjian Pengalihan Hak.
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 dalam Perjanjian Pengalihan Hak dan pembayaran pelunasan atas Objek Sengketa tersebut, maka Pelawan memiliki Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) dalam mengajukan Perlawanan dalam Perkara *aquo* sebagai Penerima Pengalihan Hak Atas Tanah dan Pembeli Beriktikad Baik.
12. Bahwa kemudian dalam menandatangani Perjanjian tersebut, Pelawan memiliki kepercayaan yang penuh bahwa Turut Terlawan I adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa tersebut, dimana Objek Sengketa telah berstatus *Clean and Clear*. Dasar kepemilikan Turut Terlawan I untuk mengalihkan Objek Sengketa kepada Pelawan adalah sebagai berikut:

Junaidi Tirtanata & Co.

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 Juni 2006 yang berkekuatan hukum tetap dan hingga saat ini belum dibatalkan oleh putusan pengadilan mana pun.
- 2) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama PT EMKL Pendawa (*in casu* Turut Terlawan I) tanggal 14 Desember 2015, yang tercatat dan teregister di Kelurahan Asemrowo tertanggal 09 September 2016.
- 3) Surat Pernyataan dari PT EMKL Pendawa (*in casu* Turut Terlawan I) tertanggal 14 Desember 2015, yang tercatat dan teregister di Kelurahan Asemrowo tertanggal 09 September 2016.
- 4) Kutipan Register Letter C Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016.
- 5) Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan Asemrowo Nomor 593/150/436.10.134/2016 tanggal 22 September 2016.
- 6) Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015, dimana telah terbukti bahwa penguasaan atas Objek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Terlawan I.

Berdasarkan dasar kepemilikan tersebut di atas, Turut Terlawan I mengalihkan hak atas Objek Sengketa kepada Pelawan.

13. Bahwa, pada saat penandatanganan Perjanjian Pengalihan Hak, sepanjang sepengetahuan Pelawan, Objek Sengketa bebas dari sengketa/konflik/perkara yang sedang berjalan. Hal ini ditunjukkan dengan:
 - a. telah dilakukannya eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015.
 - b. dikuasainya Objek Sengketa oleh Turut Terlawan I tanpa gangguan dari pihak manapun.
 - c. status perkara perlawanan yang diajukan oleh Terlawan terhadap Turut Terlawan I (Perkara Perlawanan Awal) berstatus berkekuatan hukum tetap atau *inkracht* berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 273 PK/Pdt/2011 tanggal 5 November 2011.

Berdasarkan hal-hal tersebut, Pelawan menerima pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa dari Turut Terlawan I.

14. Bahwa Pelawan sebagai penerima pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa adalah Pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud oleh Prof. Ridwan Khairandy yang mendefinisikan Pembeli yang beritikad baik sebagai "*seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu*".

Junaidi Tirtanata & Co.

(Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press, 2004, hlm. 194).

15. Bahwa dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi, Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, diantaranya melalui:

- 1) Putusan MA RI No. 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958, yaitu:
"Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilaksanakannya adalah pembeli yang beritikad baik".
- 2) Putusan MA RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 dan Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975, yaitu:
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang telah dilangsungkan haruslah dianggap sah".
- 3) Putusan MA RI No. 126 K/Sip/1962 tanggal 4 April 1978, yaitu:
"Bahwa pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi".
- 4) Putusan MA RI No. 250 K/Sip/1960 tanggal 8 Agustus 1960, yaitu:
"Suatu jual beli, meskipun penjual tidak berwenang menjual terhadap pembeli demi laudumnaungi karena itikad buiknya".

16. Bahwa Penetapan Aanmaning tanggal 16 Desember 2021 yang menjadi objek dalam perkara perlawanan ini sejatinya merupakan penetapan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 10 Desember 2020 yang menyatakan Penetapan Sua Eksekusi Nomor 46/EKS/2006/PN.Sby jo. Nomor 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2006 tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku.

Faktanya, eksekusi pengosongan atas Objek Sengketa telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015.

17. Bahwa Aanmaning tersebut di atas dapat dilakukan apabila yang menguasai Objek Sengketa adalah Turut Terlawan I, namun dalam Perkara *aquo* Objek Sengketa telah berpindah ke Pihak Ketiga (dalam hal ini Pelawan) atau dengan kata lain hak atas Objek Sengketa telah beralih kepada Pihak Ketiga dalam hal ini Pelawan.

Buku II, Pedoman Teknis Administrasi Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Point A1.11 paragraf 4, halaman 96, menyebutkan:

"Apabila barang tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain, termohon eksekusi dalam perkara yang b.h.t. dapat mengajukan gugatan ganti rugi.....".

Junaidi Tirtanata & Co.

Dan pengaturan tersebut terdapat juga pada Buku Pedoman Eksekusi pada Pengadilan Negeri yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Tahun 2019, Bab I Point 16 angka 5, halaman 13, menyebutkan:

"Langkah-langkah melaksanakan pemulihan eksekusi:

- 5) *Apabila barang sudah berpindah ke Pihak Ketiga, maka Termohon Eksekusi harus menempuh upaya hukum melalui gugatan ganti rugi.....*".

Dari kedua Buku tersebut dapat disimpulkan bahwa apabila objek sengketa sudah berpindah kepada Pihak Ketiga maka Termohon Eksekusi harus menempuh upaya hukum terpisah. Pengaturan tersebut tentu bermaksud melindungi pembeli yang telah beritikad baik dalam transaksi jual beli yang dilakukan.

18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka:

- 1) Pelawan memiliki alasan dan dasar hukum yang kuat untuk mengajukan Perlawanan dalam Perkara *aquo*, sehingga dapat dikategorikan sebagai Pelawan yang beritikad baik.
- 2) Terhadap Objek Sengketa tidak dapat dilakukan Aanmaning dan eksekusi karena Objek Sengketa telah beralih kepada Pelawan, dimana Pelawan menerima pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa tersebut dilakukan secara membeli dengan itikad baik, sehingga Pelawan harus dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik.

C. PERMOHONAN PROVISI:

19. Bahwa untuk menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar yang dapat menimpa Pelawan sehubungan dengan adanya Penetapan Aanmaning tanggal 16 Desember 2021, serta untuk menghindari ketidakpastian hukum atas hak kebendaan Pelawan di kemudian hari, mohon kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya membuat Penetapan Penundaan Eksekusi, sampai dengan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini memiliki putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

20. Bahwa dalam Buku II, Pedoman Teknis Administrasi Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Point AL dan AK, halaman 101-104, dijelaskan bahwa menurut Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg, apabila terdapat suatu perlawanan, eksekusi harus ditangguhkan apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya Putusan oleh Pengadilan Negeri, sehingga dari hal tersebut terlihat bahwa tanpa diminta dalam tuntutan provisi, memang suatu Perlawanan yang tengah diperiksa akan menangguhkan eksekusi yang dilakukan Perlawanan tersebut sampai adanya suatu putusan, sehingga permohonan provisi mengenai penundaan pelaksanaan eksekusi yang diajukan oleh Pelawan sudah selayaknya dikabulkan.

Junaidi Tirtanata & Co.

D. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang Pelawan kemukakan tersebut di atas, mohon berkenan kiranya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini berkenan memeriksa dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi, sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan provisi dari Pelawan.
2. Menyatakan menunda atau menangguhkan pelaksanaan eksekusi atas objek sengketa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021, hingga putusan perkara perlawanan ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah Pelawan yang Baik dan Benar.
3. Menyatakan Pelawan sebagai Pembeli yang beritikad baik.
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAI di Kota Surabaya.
5. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa yakni sebidang tanah seluas 25.000 M² (dua puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Tanjungsari Nomor 73 - 75, Asemrowo, Kota Surabaya.
6. Menyatakan batal dan/atau setidaknya menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum berlaku Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021, berikut dengan penetapan-penetapan lanjutannya dan/atau produk hukum turunannya.
7. Menyatakan Relas Panggilan (*Aanmaning*) No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 31 Desember 2021 tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat menurut hukum.
8. Menghukum Terlawan dan Para Turut Terlawan tunduk dengan putusan dalam perkara perlawanan ini.

Junaidi Tirtanata & Co.

9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*.
10. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian surat Perlawanan ini kami ajukan.

Hormat kami,
Junaidi Tirtanata & Co
Kantor Hukum Pelawan Eksekusi

JUNAIIDI, S.H., E.M.



MUHTAR YOGASARA, S.H., M.H.

Dr. FARIH ROMDONI PUTRA, S.H., M.H.

ALFON MUBARAK, S.H., M.M.

ANTONIUS YOUNGKY ADRIANTO JARMAN, S.H.