



**PUTUSAN**

**Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MULYA HADI** , NIK : 3578 14070850001 , Lahir di Surabaya tanggal 7 Agustus 1957 , beralamat di Jalan Gadel Tengah II Nomor 14 Kelurahan Karang Poh ,Kecamatan Tandes Surabaya , selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;  
Dalam hal ini Penggugat diwakili Kuasanya yang bernama : **JOHANES DIPA WIDJAJA.SH.S.Psi. MH.CLA** dan **SATRIA ARDYRESPATI WICAKSANA.SH**, masing-masing Advokat pada Kantor Hukum Johannes Dipa Widjaja & Partners Lim Tji Ting .SH.MHum & Partners yang berkedudukan di Jalan Taman Rivera Regency E-6 Surabaya , bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2021 ;

**LAWAN :**

- 1. YAYASAN CAHAYA HARAPAN HIDUP SEJAHTERA**, beralamat di Jalan Ngagel Jaya Selatan blok H /21-22 Brata Jaya Gubeng Ngagel Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;
- 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN SURABAYA - I** , berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya blok D nomor 10 Komplek Citra Raya Sambikerep Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1 A Khusus pada tanggal 1 April 2021 dalam

*Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby*



Register Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby , telah mengajukan gugatan dengan alasan dan dasar sebagai berikut :-----

- 1. Bahwa** berdasarkan Surat Keterangan Waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Gadel No. Reg : 030/14/402.6.4/2002 tanggal 05 April 2002 dan dikuatkan oleh Camat Tandes No. Reg. : 5400/42/402.6.16.4/2002 tanggal 05 April 2002, Penggugat adalah ahli waris dari RANDIM P. WARSIAH yang telah meninggal pada tanggal 9 Juli 1971 di Gadel, Surabaya, sebagaimana Kutipan Akta Kematian No. 3578-KM-22062017-0002 tanggal 03 Juli 2017 atas nama RANDIM demikian pula Kutipan Akta Kematian No. 3578-KM-20062017-0008 tanggal 20 Juni 2017 atas nama KASRI;

( ----- **Terlampir Bukti P-1 s/d 3);**

- 2. Bahwa** ayah Penggugat yang Mantan Kepala Desa Gadel / RANDIM P. WARSIAH semasa hidupnya memiliki sebidang tanah Bekas Hak Yasan, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kecamatan Sambikerep, Kelurahan Lontar, berdasarkan :

- Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m2 yang diperoleh / mutasi dari jual beli tanggal 22 Mei 1957 dari,  
*Petok D No. 256 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m2 atas nama MATRAIS P. SARNAWI yang merupakan peralihan hak / jual beli tanggal 5 April 1953 dari,*  
*Petok D No. 627 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m2 atas nama TARIM P. DJANI;*

( ----- **Terlampir Bukti P-4 s/d 6);**

Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Kelurahan Karangpoh;
- Sebelah Timur : JAC School;
- Sebelah Selatan : Jl. Puncak Permai Utara III;
- Sebelah Barat : Jl. Raya Darmo Permai S.;

**Bahwa** dasar hak kepemilikan tanah RANDIM P. WARSIAH diatas tercatat secara runtut dalam Buku Leter C Desa Lontar Klasiran Tahun 1960 ;

**Bahwa** sebagaimanadiketahui tanah tersebut dikelola / digarap sepenuhnya sebagai tanah tegalan / kebun dan/atau dikuasai sepenuhnya oleh RANDIM P. WARSIAH beserta keluarganya ;

- 3. Bahwa** RANDIM P. WARSIAH adalah Mantan Kepala Desa Gadel selaku Pemilik sah dan mengelola sepenuhnya tanah Petok D No. 805 Persil 65

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby



seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> serta setelah meninggal dunia dilanjutkan oleh Para Ahli Warisnya sebagaimana Surat Keterangan Waris tanggal 05 April 2002. Tetapi mengingat Para Ahli Waris Randim P. Warsiah adalah dari kelompok masyarakat termasuk miskin / sangat miskin maka mereka berupaya mencari / menjalani pekerjaan di luar Kota maupun di luar Pulau untuk dapat hidup ;

4. **Bahwa** Para Ahli Waris Randim P. Warsiah tidak pernah menjual tanah miliknya Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> **baik sebagian maupun keseluruhan** kepada Pihak manapun / siapapun juga demikian pula Para Ahli Waris tidak pernah menjual dan/atau dibebaskan tanah tersebut sama sekali oleh Pihak manapun / siapapun;

**Bahwa** tanah milik Para Ahli Waris tersebut adalah sepenuhnya merupakan hak milik Para Ahli Waris didukung oleh bukti-bukti sebagaimana diketahui dalam Buku Leter C Desa Lontar Klasiran tahun 1960 **bersih** atau **tidak ada catatan mutasi** apapun dan **tidak pernah ada Berita Acara Pembebasan** tanah milik Para Ahli Waris tersebut sama sekali serta tidak pernah ada bukti tanda terima / kwitansi pembebasan sama sekali;

5. **Bahwa** Riduwan/ Kepala Desa Lontar sahabat Keluarga Randim P. Warsiah yang memiliki simpati kepada Para Ahli Waris Randim P. Warsiah yang umumnya tidak paham baca tulis (tidak tahu menahu) dan pada tahun 1973 Warsiah / Anak Tertua Randim P. Warsiah diberitahu oleh Kepala Desa Lontar / Riduwan bahwa tanah milik Para Ahli Waris masih utuh dan diberikan Surat Keterangan No. 276/X-L/1973 tanggal 20 September 1973 yang intinya menerangkan :

***“Tanah milik Ahli Waris Randim P. Warsiah tersebut belum pernah dijual / dibebaskan kepada pihak manapun”***

( ----- **Terlampir Bukti P-7**);

6. **Bahwa** simpati Kepala Desa Lontar / Riduwan kepada Para Ahli Waris Randim P. Warsiah yang ketika itu belum / tidak mengerti apa-apa diberikan perlindungan hukum sebagai bukti hak atas tanahnya masih utuh yaitu diberikan : Surat Keterangan tanggal 22 Agustus 1974 oleh Kepala Desa Lontar / Riduwan, yang intinya :

***“Tanah hak milik seluas : 10.000 m<sup>2</sup>, Petok D No. 805, Persil 65, Klas d.II yang terletak di Dukuh Sambisari (sesuai Buku Leter C Klasiran Tahun 1960), Desa Lontar, Kecamatan Karangpilang, Kodya Dati II Surabaya. Tidak tersalin di Buku Leter C Klasiran***



*tahun 1973 tetapi tanah tersebut belum pernah dijual/dibebaskan sebagian atau seluruhnya dan tetap milik Para Ahli Waris Randim P. Warsiah”*

(----- **Terlampir Bukti P-8**);

**Bahwa** sempat diterangkan oleh Riduwan / Kepala Desa Lontar ketika itu ketika pembuatan Buku Leter C Klasiran Tahun 1973 ternyata ada ketidakbenaran / kecurangan Oknum Tertentu yang sengaja tidak memasukkan / menyalin beberapa bidang tanah milik warga Lontar sehingga bidang-bidang tanah yang tidak tersalin seolah-olah hilang begitu saja, termasuk tanah milik Penggugat Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> dan kejadian tersebut sedang diurus / protes untuk dapat diperbaiki kemudian hari;

7. **Bahwa** Para Ahli Waris Randim P. Warsiah setelah kemudian mendengar adanya keterangan dari Kepala Desa Lontar dan kegaduhan warga atas tanah di sekitar Desa Lontar maka dengan bantuan Pihak Ketiga menyetujui untuk dilakukan Permohonan Sertifikat dengan pengisian **formulir Model A** untuk diajukan ke Kantor Agraria Surabaya ketika itu, telah dibantu diketikkan Bapak Asrip / Carik Desa Lontar serta sudah ditanda tangani dan distempel oleh Riduwan / Kepala Desa Lontar tertanggal **12 Desember 1979**. **Tetapi perjalanan permohonan sertifikat tersebut ternyata setelah sekian lama mengalami hambatan dan dijanjikan oleh Kepala Desa untuk diajukan koreksi kepada atasannya dan diketahui tidak kunjung tuntas;**

(----- **Terlampir Bukti P-9**);

8. **Bahwa** permasalahan hambatan penerbitan alas hak / surat tanah milik sah Para Ahli Waris Randim P. Warsiah telah dipermasalahkan kembali pada sekitar tahun 1998-2002 yang kemudian untuk meredam tuntutan Para Ahli Waris oleh **H. Pentarto, S.Sos.** / Lurah Lontar diberikan fotokopi Buku Leter C Klasiran Tahun 1960 **terlegalisir sesuai asli** sebagai berikut :

- Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> atas nama RANDIM P. WARSIAH;
- Petok D No. 256 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> atas nama MATRAIS P. SARNAWI;
- Petok D No. 627 Persil 65 klas d.II seluas ± 16.240 m<sup>2</sup> atas nama TARIM P. DJANI;

(----- **(Lihat Bukti P-4 s/d 6)**);



**Bahwa** dengandiberikan 3 (tiga) lembarfotocopy Buku Leter C Klasiran Tahun 1960 terlegalisir sesuai aslinya tersebut diatas Para Ahli Waris **belum bisa menerima** sehingga kemudian oleh H. Pentarto, S.Sos. / Lurah Lontar telah diterbitkan Surat Keterangan No. 590/207/402.06.31.04/2001 tanggal 28 Nopember 2001 yang intinya sebagai berikut :

**Berdasarkan Buku Leter C Klasiran Tahun 1960 maupun Administrasi Pertanahan yang ada di Kelurahan Lontar dengan didukung Surat Keterangan Kepala Desa Lontar No. 276/X-L/1973 tanggal 20 September 1973, Surat Keterangan Kepala Desa Lontar tanggal 22 Agustus 1974 dan Surat Keterangan Kepala Desa Lontar tanggal 12 Desember 1979, maka diterangkan sebagai berikut :**

- 1. Randim P. Warsiah semasa hidupnya tahun 1957 telah memiliki sebidang tanah Ipeda No. 805 Persil :65 Klas : d-II, Luas : 10.000 m2.**
- 2. Benar Para Ahli Waris Randim P. Warsiah memiliki tanah waris berdasarkan Ipeda No. 805 Persil : 65 Klas : d-II, Luas : 10.000 m2 yang tidak pernah dijual atau dibebaskan dengan cara apapun juga.**
- 3. Tanah Randim P. Warsiah yang tercatat jelas di Buku Leter C Kelasirantahun 1960 ternyata belum / tidak tersalin dalam Buku Leter C Kelasiran Tahun 1973.**
- 4. Tanah milik sah Para Ahli Waris Randim P. WarsiahIpeda No. 805 Persil : 65 Klas : d-II, Luas : 10.000 m2 adalah dalam wilayah Kelurahan Lontar sepenuhnya, Kecamatan Sambikerep (Bukan Kelurahan Pradahkalikendal Kecamatan Dukuh Pakis).**
- 5. Tanah Ipeda No. 805 Persil : 65 Klas : d-II, Luas : 10.000 m2 adalah masih merupakan milik sah Para Ahli Waris Randim P. Warsiah dan bukan milik KMS ataupun pihak manapun juga.**
- 6. Pembebasan tanah oleh KMS ketika itu adalah untuk kepentingan Pengusaha Swasta dengan dana dari Pengusaha Swasta sehingga tanah Para Ahli Waris adalah Bukan milik / asset KMS terlebih tanah Para Ahli Waris di Kelurahan Lontar tidak termasuk yang dibebaskan untuk kepentingan Pengusaha Swasta tersebut.**



(----- *Terlampir Bukti P-10*);

Setelah diterima Surat Keterangan tersebut diatas Para Ahli Waris dapat menerima niat baik dari H. Pentarto, S.Sos. / Lurah Lontar dan dimohon agar permasalahan tanah Para Ahli Waris Randim P. Warsiah yang tercatat di Buku Leter C Klasiran Tahun 1960 yaitu Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas  $\pm$  10.000 m<sup>2</sup> dan tidak tercatat / tidak tersalin di Buku Leter C Desa Lontar Klasiran tahun 1973 segera dilaporkan ke Camat dan Kotamadya Surabaya untuk dilakukan perbaikan. Ternyata sampai dengan akhir jabatannyaH. Pentarto, S.Sos. belum dapat terlaksana;

9. Bahwasetelah terjadi pergantian Lurah Lontar yang baru Soetikno, SH. dan belum terlaksananya penulisan tanah milik Para Ahli Waris dalam Buku Leter C Klasiran Tahun 1973 maka kembali Para Ahli Waris melakukan protes kepada Lurah Lontar dengan maksud untuk melindungi hak atas tanah Warisan dari Randim P. Warsiah Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas  $\pm$  10.000 m<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam Buku Leter C Klasiran Tahun 1960. Adanya protes dari Para Ahli Waris maka Lurah Lontar yang baru / Soetikno, SH. telah membuat Surat Keterangan No. 590/345/402.06.31.4/2002 tanggal 17 Desember 2002 untuk meredam yang intinya sebagai berikut :

- **Sesuai Buku Leter C Klasiran Tahun 1960 Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas  $\pm$  10.000 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Randim P. Warsiah.**
- **Dalam Buku Tanah Kelurahan Lontar tidak ada catatan adanya mutasi / jual beli tanah atas nama Randim P. Warsiah / Para Ahli Warisnya sehingga tanah tersebut seutuhnya milik Para Ahli Waris Randim P. Warsiah.**
- **Berdasarkan keterangan dari Camat dan Pejabat KMS tidak ada pembebasan dan tidak ada pembayaran ganti rugi terhadap tanah di Kelurahan Lontar Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas  $\pm$  10.000 m<sup>2</sup> atas nama Randim P. Warsiah.**
- **Tanah Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas  $\pm$  10.000 m<sup>2</sup> atas nama Randim P. Warsiah tercatat dalam Buku Leter C Klasiran Tahun 1960 tetapi belum tersalin dalam Buku Leter C Klasiran Tahun 1973 adalah benar milik sah dari Para Ahli Waris Randim P. Warsiah yang terletak di Kelurahan Lontar, dengan batas – batas:**

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby



- **Sebelah Utara** : Jalan Tubanan
- **Sebelah Timur** : Tanah bekas milik Tarim P. Djani
- **Sebelah Selatan** : Tanah bekas milik Moertinah B. Pasiani / Jalan
- **Sebelah Barat** : Jl. DarmoPermai

(----- Terlampir Bukti P-11);

Surat Keterangan tersebut diatas oleh Lurah Lontar diserahkan kepada Ahli Waris dengan dijanjikan untuk dilaporkan kepada Camat maupun Pejabat Kotamadya Surabaya yang berwenang untuk dicatat dalam Buku Leter C Klasiran Tahun 1973. Tetapi sampai akhir jabatannya ternyata juga tidak mampu mewujudkanjanjinya tersebut;

**10. Bahwa** Para Ahli Waris Randim P. Warsiah yang hidupnya penuh kekurangan (miskin) sempat putus asa ketika itu karena merasa diombang-ambingkan oleh Para Kepala Desa maupun Lurah Lontar. Tetapi kemudian setelah mendapat nasehat / saran dari H. Misrun / Mantan Carik Lontar, bangkit kembali semangatnya untuk menghadap ke Lurah Lontar pada tahun 2015 ketika Lurah Lontar dijabat oleh RidwanSetiawanRoyani, S.Sos. namun lagi-lagi sikap Lurah Lontar tersebut kembali mengecewakan karena hanya minta agar Para Ahli Waris bersabardulu;

Dalam keadaan kembali putus asatiba-tibaberjumpa dengan Pengacara Victor, SH yang setelah diceritakan semua keputus-asaan Para Ahli Waris menghadapi Lurah Lontar untuk mendapatkan surat tanah miliknya dimaksud kemudian Pengacara tersebut bersedia memberikan Bantuan Hukum;

**11. Bahwa** Para Ahli Waris Randim P. Warsiah memberikan Kuasa Khusus kepada Pengacara Victor, SH. untuk melakukan upaya hukum sebagaimana mestinya. Kemudian diketahui diajukan gugatan sebagai perkara **No. 280/PI/2015/PTUN.Sby** dan ternyata perkara tersebut dimenangkan dengan mengabulkan permohonan Para Ahli Waris dengan amar sebagai berikut ;

#### MENGADILI

- **Mengabulkan permohonan Pemohon;**



- **Mewajibkan kepada Badan atau Pejabat Pemerintahan dalam hal ini Lurah Lontar Kecamatan Sambikerep kota Surabaya untuk menerbitkan Surat Keputusan yang telah diajukan Pemohon berupa :**

1. **Surat Keterangan Riwayat Tanah;**
2. **SPORADIK**
3. **Peta Lokasi**
4. **Surat Keterangan Tanah tidak sengketa**
5. **Sket Lokasi**
6. **Surat Keterangan bahwa tanah dikuasai oleh Pemohon, paling lama 5 (lima) hari kerja sejak Putusan Pengadilan di tetapkan;**

- **Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam permohonan ini sebesar Rp. 321.000,- (tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);**

( ----- Terlampir Bukti P-12);

**12. Bahwa** setelah dijatuhkannya putusan No. 280/P/2015/PTUN.Sby dan dibuatnya permohonan perlindungan hukum kepada Ketua PTUN Surabaya maka Lurah Lontar baru menerbitkan surat-surat tanah sebagai berikut :

- **Kutipan Register Letter C Desa Lontar Tahun 2016, Nomor : 14345, tanggal 29 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar ;**
- **Surat Keterangan Nomor : 593.21/36/436.10.154/2016, tanggal 29 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar;**
- **Surat Pernyataan Penguasaan Fisik obyek tanah;**
- **Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak, tanggal 29 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar;**

( -----Terlampir Bukti P-13 s/d 16);

**Bahwa** Surat Tanah diatas telah dimohonkan perbaikan dan terbit sebagai berikut:

- **Kutipan Register Letter C Desa Lontar Tahun 2016, Nomor : 14345, tanggal 05 Desember 2016 atas nama Warsiah, Sumiani, Djuminah, Rusman, Sujono, Yami/Rumi, Kaselar, MulyoHadi yang dikeluarkan oleh RidwanSetiawanRoyani, S.Sos. / Lurah Lontar;**



- **Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor : 593.21/436/436.10.154/2016, tanggal 05 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh oleh Ridwan Setiawan Royani, S.Sos. / Lurah Lontar;**
- **Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 02 Desember 2016 diketahui Lurah Lontar tanggal 05 Desember 2016;**

( ----- Terlampir Bukti P-17 s/d 19);

**Bahwa** setelah terjadi pergantian Lurah Lontar maka demi diperolehnya data kepemilikan / surat tanah yang mutakhir telah dimohonkan kembali pembaharuan dan telah diterbitkan Surat Tanah yang baru oleh Lurah Lontar yang baru Drs. H. Boedi Setiawan P. sebagai berikut :

- **Kutipan Register Letter C Desa Lontar Tahun 2018, Nomor : 14345, tanggal 10 Nopember 2018 atas nama Warsiah, Sumiani, Djuminah, Rusman, Sujono, Yami/Rumi, Kaselar, Mulyo Hadi, yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar;**
- **Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor : 593.21/302/436.9.31.4/2018, tanggal 10 Nopember 2018 yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar;**
- **Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak tanggal 10 Nopember 2018;**

( ----- Terlampir Bukti P-20 s/d 22);

**Bahwasaat** ini telah dilakukan **Pemutakhiran Bukti Hak** yaitu Pembaharuan dan Pemecahan sehingga terbit **antara lain** terkait obyek sengketa yaitu :

- **Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat No. 593.21/19/436.9.31.4/2021, tanggal 26 Maret 2021;**
- **Kutipan Sementara Register Tanah Tahun 2021, tertanggal 26 Maret 2021, No. Register 14345 (Tetap), Persil 186, Klas D.II seluas 3.150 m<sup>2</sup> atas nama MULYA HADI Cs / Penggugat ;**

**Dengan batas-batas tanah sebagai berikut :**

- **Sebelah Utara : Jl. Tubanan Makmur / Kelurahan Karangpoh;**
- **Sebelah Timur : tanah milik Penggugat Cs.**
- **Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat Cs. dan Rumah Susun;**
- **Sebelah Barat : Jl. Raya Darmo Permai Selatan;**

( ----- Terlampir Bukti P-23 s/d 24);



**13. Bahwa** Risalah Kepemilikan Para Ahli Waris Randim P. Warsiah ternyata juga telah bisa dibuktikan dengan tercantum dalam **Buku Leter B Kantor Ipeda** ketika itu (PBB saat ini) sehingga merupakan riwayat kepemilikan otentik dari Para Ahli Waris;

**Catatan :**

Bahwa Ipeda setelah tahun 1960 adalah bukan sebagai Bukti Kepemilikan Tanah tetapi Ipeda sebelum tahun 1960 adalah sebagai Bukti Kepemilikan Tanah hak milik bekas Yasan;

**Bahwa** berdasarkan keterangan Lurah Pradahalikendal tanah sengketa benar diketahui berada di wilayah Kelurahan Lontar (BUKAN Kelurahan Pradahalikendal);

**Bahwa** ternyata tanah sengketa tersebut secara runtut telah diterbitkan PBB dan ditagih PBB yang belum dibayar sejak tahun 2012 sampai dengan 2021 yang dengan jelas tercantum dalam SPPT PBB NOP : 35.78.011.010.012-0474.0 sebagai berikut :

**Wajib Pajak :**

RANDIM P. WARSIAH / MULYA HADI,CS

Jl. Gadel Tengah II No. 14, RT. 005, RW. 06 Kel. Karangpoh,

Surabaya

**Obyek Pajak :**

Jl. Lontar, Persil 186 D-II, **Kelurahan Lontar**, Kecamatan Sambikerep, Surabaya

(----- **Terlampir Bukti P-25**);

**Artinya :**

**Obyek sengketa berada di Kelurahan Lontar sejak sebelum tahun 1960 sampai dengan saat ini tidak pernah berubah ;**

**Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo:**

Bahwa terbitnya SPPT PBB NOP : 35.78.011.010.012-0474.0 adalah didasarkan Buku Leter B Kantor Ipeda yang cocok / sama dengan Buku Leter C Klasiran tahun 1960 maupun Surat Keterangan Kepala Desa Lontar sejak tahun 1973 sampai dengan 1979 dan keterangan Para Mantan Lurah Lontar tahun 2002 s/d 2020 serta telah Diperiksa, Dipertimbangkan dan Diputus berdasarkan Putusan No. 280/P/2015/PTUN.Sby yang telah berkekuatan hukum tetap/pasti;

**Bahwa dengan terbitnya PBB secara runtut tersebut atas nama Randim P. Warsiah maka telah mencerminkan Kantor PBB**



*memberikan pengakuan terhadap adanya Kepentingan bagi Penggugat dan/atau sesuai catatan di Kantor Pajak terbukti Randim P. Warsiah adalah sebagai pemilik yang sah yang kemudian menjadi waris kepada Para Ahli Waris / Penggugat;*

*Oleh karena itu sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo memberikan perlindungan hukum bagi Penggugat dengan putusan :*

- *Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa Petok D No. 14345 Persil 186 klas d.II seluas ± 3.150 m<sup>2</sup>.*

*Dengan batas-batas :*

- *Sebelah Utara : Jl. TubananMakmur / Kelurahan Karangpoh;*
- *Sebelah Timur : tanah milik Penggugat Cs.*
- *Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat Cs. dan Rumah Susun;*
- *Sebelah Barat : Jl. Raya DarmoPermai Selatan;*
- *Menyatakan Surat Tanah Milik Penggugat sebagai berikut :*
  - *Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat No. 593.21/19/436.9.31.4/2021, tanggal 26 Maret 2021;*
  - *Kutipan Sementara Register Tanah Tahun 2021, tertanggal 26 Maret 2021, No. Register 14345 (Tetap), Persil 186, Klas D.II seluas 3.150 m<sup>2</sup> atas nama Para Ahli Waris Randim P. Warsiah / Penggugat Cs.;*
  - *Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak tanggal 10 Nopember 2018;*
  - *Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 02 Desember 2016 diketahui Lurah Lontar tanggal 05 Desember 2016;*

*Adalah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk diberlakukan dalam bentuk apapun;*

- 14. Bahwa** kemudian Surat Tanah milik Para Ahli Waris Randim P. Warsiah telah diajukan permohonan hak / sertifikasi kepada Kantor Pertanahan Surabaya I **tetapi ditolak** dengan diberitahukan diatas tanah tersebut telah terbit **sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/Kelurahan Lontar**BERASALdari SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102 / Kelurahan Pradahkalikendal;



15. Bahwa sejak semula atau dahulu kala, lokasi / wilayah tanah milik Penggugat adalah jelas dalam wilayah Kelurahan Lontar yang tidak pernah berubah dan/atau BUKAN berasal dari wilayah Kelurahan Pradahkalikendal;

Bahwa berdasarkan Surat Jawaban dari Lurah Lontar No. 460/20/436.9.31.4/2021 tanggal 2 Februari 2021 telah menerangkan sebagai berikut ;

1. Bahwa :

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 28 Tahun 1982
- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 59 Tahun 1992, dan
- c. Buku Tanah Kelurahan Lontar menggunakan Klasiran Tahun 1973/1974.

2. Bahwa catatan dalam administrasi Pertanahan Kelurahan Lontar sampai saat ini, tidak pernah ada perubahan atau tidak ada pemetaan wilayah yang berasal dari Kelurahan Pradahkalikendal;

(----- Terlampir Bukti P-26);

Oleh karena itu Para Ahli Waris yang tidak pernah menjual tanah miliknya baik sebagian maupun seluruhnya telah meyakinketerangan Kepala Desa Lontar maupun Lurah Lontar serta Para Warga Sepuh,yaitu :ada Oknum / Pihak lain yang telah beritikad buruk atau melanggar hukum sengaja berupaya merampas hak tanah miliknya dengan cara tercela;

16. Bahwa mengetahui adanya permasalahan diatas maka Ahli Waris tertuatelah meminta kepada AdikKandung : MULYA HADI alias Wulyosebagai salah satu Ahli Waris Randim P. Warsiah yang dianggap paling paham baca tulis untuk melakukan perbuatan hukum dengan maksud melindungi kepentingan / Hak milik tanah warisan ayahnyaRandim P. Warsiah. Dalam Perbuatan Upaya Hukum ini Penggugat juga telah diberikan Surat Penunjukan dan Persetujuan oleh Para Ahli Waris lain yang memberikan dukungan dan harapan bagi Penggugat dalam memperjuangkan kepentingan Para Ahli Waris dimaksud;

(----- Terlampir Bukti P-27);



17. **Bahwa** dari hasil penelitian oleh Kuasa Hukum yang ditunjuk oleh MulyaHadi/ Penggugat ternyata diketahui telah terbit sertifikat dengan data-data sebagai berikut :

- SHGB No. 4273/Kelurahan Lontar,NIB :12.01.31.04.06947, yang **berasal** dari **SHGB No. 2102/ Kelurahan Pradahkalikendal**;
- SHGB No. 4272/Kelurahan Lontar,NIB : 12.01.31.04.06946, yang **berasal** dari **SHGB No. 2099/ Kelurahan Pradahkalikendal**;
- SHGB No. 4271/Kelurahan Lontar,NIB : 12.01.31.04.06948, yang **berasal** dari **SHGB No. 2100/ Kelurahan Pradahkalikendal**;
- SHGB No. 4270/Kelurahan Lontar,NIB : 12.01.31.04.06945, yang **berasal** dari **SHGB No. 2101/ Kelurahan Pradahkalikendal**;

Keempat sertifikat diatas adalah bidang-bidang tanah yang merupakan satu kesatuan (*satu sama lain bersebelahan langsung dengan luas total kurang lebih / sekitar seluas tanah milik Penggugat*) dan masa berakhir tanggal 23 Mei 2027 dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara : Jl. PuncakPermai Utara IV / Jl. Tubanan Makmur (Kelurahan Karangpoh);**
- **Sebelah Timur : tanah milik Penggugat Cs.**
- **Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat Cs. dan Rumah Susun;**
- **Sebelah Barat : Jl. Raya DarmoPermai Selatan;**

**Batas-batas tersebut adalah persis sama dengan batas-batas tanah milik Penggugat sebagaimana Petok D No. 14345 Persil 186 klas d.II seluas ± 3.150 m<sup>2</sup> dan/atau dengan kata lain telah terjadi tumpang tindih;**

18. **Bahwa** setelahmengetahuia adanya tumpang tindihantara tanah milik sah Penggugat Petok D No. 14345 Persil 186 klas d.II seluas ± 3.150 m<sup>2</sup> dengan keempat SHGB milik Tergugat yang berasal / perubahan dari SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102 / Kelurahan Pradahkalikendal kemudian tiba-tiba menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/Kelurahan Lontar sehingga telah menimbulkan pertanyaan :

- ***Apa dasar dan alasan tiba-tiba dapat terjadi perubahan / perbaikan wilayah dari Kelurahan Pradahkalikendal sebagaimana tertera pada SHGB No. 2099 s/d No. 2102 menjadi Kelurahan Lontar sebagaimana tertera pada SHGB No. 4270 s/d No. 4273 tersebut atas obyek yang sama ?***



maka telah dilayangkan surat permohonan keterangan baik kepada Lurah Lontar No. 015/LTT-RPW/III/2021 tanggal 01 Maret 2021 dan telah diberikan jawaban sesuai Surat **Lurah Lontar** No. 460/53/436.9.31.4/2021 tanggal 30 Maret 2021, Hal : Jawaban Surat, yang menjawab sebagai berikut :

1. *Bahwa berdasarkan informasi keterangan Sdr. Drs. Harun Ismail, MM., sebagai Lurah Lontar Periode tahun 2005 s/d 2013 ketika terjadinya perubahan / perbaikan wilayah atas obyek yang sama dari semula SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/Kelurahan Pradahkalikendal (salah lokasi) menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/Kelurahan Lontar, menerangkan :tidak ada dasar hukum maupun warkah apapun yang dapat mendukung perubahan / perbaikan tersebut kecuali rencana untuk Rumah Dinas;*
2. *Bahwa di administrasi tanah Kelurahan Lontar saat ini tidak diketemukan / tidak ada warkah maupun catatan apapun yang menerangkan adanya perubahan / perbaikan wilayah atas obyek yang sama dari semula SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/Kelurahan Pradahkalikendal menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/Kelurahan Lontar dan tidak ada catatan Yayasan Cahaya Harapan Hidup Sejahtera memiliki tanah di Kelurahan Lontar.*

( ----- Terlampir Bukti P-28);

**19. Bahwa** Risalah Kepemilikan dari Para Ahli Waris Randim P. Warsiah/ Penggugat ternyata juga terbukti sesuai dengan hasil Penelitian dan Penelusuran Kuasa Hukum yaitu dibenarkan dan diberikan dukungan keabsahan kepemilikan Para Ahli Waris oleh Para Mantan Lurah Lontar yang mengetahui dengan jelas baik de facto maupun de yure tanah sengketa tersebut adalah milik sah Para Ahli Waris Randim P. Warsiah / Penggugat;

**Bahwa** dari keterangan Para Mantan Lurah Lontar diketahui Para Ahli Waris / Penggugat sudah dirugikan dan dizolimi oleh Oknum-oknum maupun Pengusaha pemilik modal **secara tercela dan merobek rasa keadilan;**

**Bahwa** setelah diketahui jelas permasalahan yang terjadi, maka diajukanlah gugatan perkara a quo untuk Diperiksa, Dipertimbangkan dan



Diputus oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar diperoleh Kepastian Hukum yang Berkeadilan;

20 .Bahwa ternyata kemudian diketahui sudah ada perkara lainsengketa tanah dengan permasalahan yang sama / serupa,yang lokasi tanah sengketa bersebelahan langsung dengan tanah milik sah Randim P. Warsiahdan telah diputus di tingkat Kasasi / MA-RI No. 450K/TUN/2013 Jo. No. 83/B/2013/PT.TUN.Sby Jo. No. 68/G/2012/PTUN.Sbyyang telah berkekuatan hukum tetap dengan Pertimbangan Hukum antara lain :

- *Walaupun tidak diperintah apabila mengetahui putusan tersebut maka Pejabat TUN wajib menanggapi dengan melakukan koreksi-koreksi terhadap produk administrasi negara yang keliru.*
- *..... menyatakan sengketa in litis sebagai sengketa perdata, dalil tersebut tidak dapat dibenarkan karena in casu telah terjadi kesalahan murni dibidang administrasi negara Pertanahan.*

Dengan amar putusan intinya antara lain :

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI :

.....

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. .... dst. ....;
2. **Menyatakan batal** Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :
  1. .... dst. ....;
  2. .... dst. ....;
  3. SHGB No. 4937/Pradahkalikendaltanggal 05 September 2005, Surat Ukur No. 2631/PradahKalikendal tanggal 4 Maret 2005 .....dst .....

( ----- Terlampir Bukti P-29);

Bahwa telah terjadi putusan terhadap kasus / perkara yang sama / serupa(bersebelahan langsung dengan tanah sengketa perkara a quo) yaitu :



- **K.H. AchmadShofwan L.C.** selaku Penggugat pemegang **Bukti Hak Lama/ Lontar** yang diterbitkan **Lurah Lontar** Kecamatan Sambikerep Surabaya, yang tercatat dalam Buku Leter C Klasiran Tahun 1960 tetapi tidak tercatat dalam Buku Leter C Klasiran Tahun 1973.

**Melawan;**

- Para Pemilik SHM / SHGB **Pradahkalikendal**, didasarkan pembebasan KMS untuk kepentingan Pengusaha Swasta.

Ternyata dalam putusan perkara lain yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut / Kasasi, **dimenangkan** oleh K.H. AchmadShofwan L.C. / Penggugat dengan dasar **Bukti Hak Lama / Lontar** yang diterbitkan oleh Lurah Lontar tahun 2011;

Telah terbukti dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap terbitnya **SHGB No. 4937/Pradahkalikendal** atas nama NyonyaYuliPuspa yang didalilkan diperoleh berdasarkan Pembebasan KMS untuk kepentingan PengusahaSwasta telahDiperiksa dan Dipertimbangkan Y.M. Majelis Hakim Agung dengan pertimbangan **KESALAHAN MURNI dibidang Administrasi Negara Pertanahandan** Diputus dinyatakan **BATAL**. Putusan Kasasi tersebut telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Surabaya-I yaitu Membatalkan / Mencoret **SHGB No. 4937/Pradahkalikendal** atas nama NyonyaYuliPuspa yang terbukti **CACAT HUKUM** (*salah menunjuk lokasi di Kelurahan Lontar*) dan telah menerbitkan SHGB baru atas nama K.H. AchmadShofwan L.C.;

Berdasarkan putusan **perkara lain** diatas yang permasalahannya**sama /serupa** tersebut maka **SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/Pradahkalikendal** dalam perkara a quo yang lokasinya tepat/langsungbersebelahan dengan tanah milik K.H. AchmadShofwan L.C. tersebut sudah seharusnya juga **terbukti** terjadi **kesalahanmurni**AdministrasiPertanahan dan/atau **Cacat Hukum** (**karena yang benar tanah sengketa terletak di Kelurahan Lontar, bukan Kelurahan Pradahkalikendal**). Sehingga perubahan / perbaikan wilayah atas obyek yang sama kemudian menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/Kelurahan Lontar atau singkatnya yang semula terbit berdasarkan warkah Kelurahan Pradahkalikendal kemudian tiba-tiba dirubah / diperbaiki menjadi Kelurahan Lontar jelas terbukti terbit secara melanggar hukum atau Cacat Hukum, karena :



- Tidak pernah ada perubahan atau tidak ada pemetaan wilayah Kelurahan Lontar yang berasal dari Kelurahan PradahKalikendal.
- Berdasarkan keterangan Sdr. Drs. Harun Ismail, MM., Lurah Lontar Periode tahun 2005 s/d 2013 ketika terjadinya perubahan / perbaikan wilayah atas obyek yang sama dari semula SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/Kelurahan Pradahkalikendal (salah lokasi) menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/Kelurahan Lontar, menerangkan :**tidak ada dasar hukum** maupun **warkahapapun** yang dapat mendukung perubahan / perbaikan tersebut **kecuali didasarkan kebohongan untuk Rumah Dinas;**
- Dalam administrasi tanah Kelurahan Lontar saat ini **tidak diketemukan / tidak adawarkah** maupun catatan apapun yang menerangkan adanya perubahan / perbaikan wilayah atas obyek yang sama dari :

Semula SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/Kelurahan Pradahkalikendal menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/Kelurahan Lontar dan **tidak ada catatan YayasanCahaya Harapan Hidup Sejahteramemiliki tanah di Kelurahan Lontar.**
- Perubahan / perbaikan wilayah Kelurahan atas obyek sengketa di lokasi / wilayah Kelurahan yang **SALAH/ KELIRU(sengaja dikelirukan)**yaitu SHGB dengan Kelurahan Pradahkalikendal yang tiba-tiba diperbaiki dengan SHGB baru dengan Kelurahan Lontar pada tahun 2007 ternyata sesuai keterangan Sdr. Drs. Harun Ismail, MM., Lurah Lontar periode tahun 2005 s/d 2013 adalah hanya DIDASARI KEBOHONGAN dan PENYALAHGUNAAN KEWENANGAN dan/atau TERJADINYA KEJAHATAN DALAM JABATAN yaitu sekedar alasan Rumah Dinas. **Kenyataannya obyek sengketa bukan / tidak digunakan sebagai Rumah Dinas tetapi dimiliki oleh Tergugat / YayasanCahaya Harapan Hidup Sejahtera yang dibiarkan terlantar atau sekedar untuk menaruh material dari pembangunan Rusun;**

Bahwa berdasarkan Asas Hukum :

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby



***“Semua produk hukum yang terbit didasari perbuatan melanggar hukum / Cacat Hukum maka sudah seharusnya dinyatakan Batal Demi Hukum”;***

15. Bahwa obyek sengketa semula SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/PRADAHKALIKENDAL yang salah menunjuk lokasi / wilayah Kelurahan diatas tanah milik Penggugat kemudian tiba-tiba dirubah / diperbaiki menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/KELURAHAN LONTAR atas nama Tergugat adalah terbit didasari Perbuatan Melanggar Hukum dan/atau Cacat Hukum sebagai berikut :

- a. Berdasarkan **Peta Krawangan Desa Lontar** Klasiran tahun 1973 lokasi tersebut adalah dalam Wilayah Kelurahan Lontar yang tidak pernah terjadi perubahan atau tidak ada pemetaan wilayah yang berasal dari Kelurahan Pradahkalikendal;
- b. Berdasarkan **Peta Krawangan Ipeda / KPP** adalah dalam Wilayah Kelurahan Lontar yang tidak pernah terjadi perubahan atau tidak ada pemetaan wilayah yang berasal dari Kelurahan Pradahkalikendal;
- c. **Keterangan Lurah Lontar** dengan surat No. 460/20/436.9.31.4/2021 tanggal 2 Februari 2021, yang intinya :  
**Dalam Administrasi Pertanahan Kelurahan Lontar sejak dahulu sampai dengan saat ini, tidak pernah ada perubahan atau tidak ada pemetaan wilayah yang berasal dari Kelurahan Pradahkalikendal ;**
- d. **Keterangan Lurah Lontar** dengan surat No. 460/53/436.9.31.4/2021 tanggal 30 Maret 2021 yang intinya :
  - **Perubahan / perbaikan SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/PRADAHKALIKENDAL yang terbuktisalah menunjuk lokasi / wilayah Kelurahan diatas tanah milik Penggugat kemudian tiba-tiba dirubah / diperbaiki menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/KELURAHAN LONTAR atas nama Tergugat adalah TIDAK DIDUKUNG WARKAH dan TIDAK ADA DASAR HUKUMNYA, kecuali alasan digunakan sebagai rumah dinas (padahal tidak benar);**
  - **Di Buku administrasi Pertanahan Kelurahan Lontar TIDAK DIKENAL dan TIDAK ADA tanah milik Yayasan Cahaya**

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby



*Harapan Hidup Sejahtera / Tergugat dan/atau Tergugat  
TIDAK MEMILIKI tanah di Kelurahan Lontar ;*

- e. Sejak Ipeda (tahun 1960) sampai dengan SPPT PBB tahun 2021 jelas tertera obyek sengketa berada di wilayah Kelurahan Lontar;

**Bahwa** berdasarkan bukti-bukti dan fakta hukum diatas maka terbitnya SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/**PRADAHKALIKENDAL** telah terbukti melanggar hukum dan/atau Cacat Hukum ;

Oleh karena itu kemudian tiba-tiba telah dilakukan perubahan / perbaikan wilayah Kelurahan atas obyek yang sama semula SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/**PRADAHKALIKENDAL** menjadi SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/**LONTAR** pada tahun 2007 dengan tanpa adanya Warkah maupun Dasar Hukum sebagaimana diterangkan Lurah Lontar Periode tahun 2005 s/d 2013 adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum secara berkelanjutan setelah Tergugat maupun Oknumterkait menyadari perbuatan tercelanya tidak bisa lagi dipertahankan;

**Bahwa** berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas maka tentunya telah diketahui SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/**LONTAR**, telah terbukti terbit secara melanggar hukum dan/atau **CACAT HUKUM**;

Oleh karena itu Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo sudah seharusnya Memutus :

- **Menyatakan Alas Hak Tergugat atas obyek sengketa yaitu:**
  - SHGB No. 4273/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06947, yang **berasal** dari SHGB No. 2102/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4272/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06946, yang **berasal** dari SHGB No. 2099/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4271/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06948, yang **berasal** dari SHGB No. 2100/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4270/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06945, yang **berasal** dari SHGB No. 2101/ Kelurahan Pradahkalikendal;



*adalah terbit Melanggar Hukum dan/atau Cacat Hukum ;*

- **Menyatakan Alas Hak Tergugat atas obyek sengketa yaitu:**
  - **SHGB No. 4273/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06947,** yang **berasal** dari **SHGB No. 2102/ Kelurahan Pradahkalikendal;**
  - **SHGB No. 4272/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06946,** yang **berasal** dari **SHGB No. 2099/ Kelurahan Pradahkalikendal;**
  - **SHGB No. 4271/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06948,** yang **berasal** dari **SHGB No. 2100/ Kelurahan Pradahkalikendal;**
  - **SHGB No. 4270/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06945,** yang **berasal** dari **SHGB No. 2101/ Kelurahan Pradahkalikendal;**

*adalah Batal Demi Hukum atau Batal dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum untuk diberlakukan dalam bentuk apapun termasuk segala akibat hukum yang ditimbulkannya;*

**16. Bahwa** perbuatan Tergugat dengan menguasai obyek sengketa SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/**LONTAR** berasal dari SHGB No. 2099, No. 2100, No. 2101 dan No. 2102/**PRADAHKALIKENDAL** tersebut dapat dikualifisir sebagai **Perbuatan Melanggar Hukum** sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHP data;

**Bahwa** berangkat dari fakta hukum dimaksud maka Tergugat sudah sewajarnya bila dinyatakan Melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ;

**Oleh karena itu sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo :**

- **Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;**
- **Menghukum Tergugat dan/atau Siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah / obyek sengketa berikut segala sesuatu yang melekat / berdiri diatasnya kepada Penggugat sebagai Pemilik Sah tanah dimaksud dalam keadaan baik dan kosong;**



**17. Bahwa** karena perbuatan Tergugat melawan hukum dimaksud telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materiil maupun immateriil;

**Bahwa** kerugian materiil berupa kehilangan kesempatan untuk mengelola / menggarap atas keuntungan bilamana tanah sengketa dapat diproses sertifikatnya dimaksud yaitu kerugian yang dinilai setara dengan nilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

**Bahwa** kerugian immateriil selama 48 tahun yang mengakibatkan penderitaan luar biasa bagi Para Ahli Waris bahkan telah berakibat 3 ahli waris meninggal dunia tentunya kerugian immateriil tersebut TIDAK DAPAT LAGI dinilai dengan uang dan Penggugat tidak mau menuntut kerugian immateriil dalam bentuk uang tetapi menyerahkan sepenuhnya kepada Allah S.W.T.Pencipta Langit dan Bumi;

**Oleh karena itu sudah seharusnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

**18. Bahwa** untuk menghindari agar gugatan perkara a quo tidak sia-sia maka mohon sekiranya yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo meletakkan Sita Jaminan atas bidang tanah SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/LONTAR atas nama Tergugat yang merupakan satu kesatuan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jl. Puncak Permai Utara IV / Jl. Tubanan Makmur (Kelurahan Karangpoh);
- Sebelah Timur : tanah milik Penggugat Cs.
- Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat Cs. dan Rumah Susun;
- Sebelah Barat : Jl. Raya Darmo Permai Selatan;

**Oleh karena itu sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk memutus :**

**Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/LONTAR atas nama Tergugat yang merupakan satu kesatuan, dengan batas-batas :**

- **Sebelah Utara : Jl. Puncak Permai Utara IV / Jl. Tubanan Makmur (Kelurahan Karangpoh);**
- **Sebelah Timur : tanah milik Penggugat Cs.**
- **Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat Cs. dan Rumah Susun;**



- **Sebelah Barat** : **Jl. Raya DarmoPermai Selatan;**

**19. Bahwa** mengingat untuk memproses dan menerbitkan permohonan sertifikat hak atas tanah adalah merupakan **kewenangan** Turut Tergugat maka sudah sepatutnya bilamana Turut Tergugat dihukum untuk **tunduk** dan **patuh** putusan perkara a quo;

**Bahwa** sebagaimana Asas Hukum :

**“Semua produk hukum yang terbit didasari perbuatan melanggar hukum / Cacat Hukum maka sudah seharusnya dinyatakan Batal Demi Hukum”;**

**Oleh karena itu sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan tersebut;**

**20. Bahwa** mengingat perkara ini timbul karena adanya kesalahan Tergugat maka sudah selayaknya manakala Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ;

MAKA :

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, yang memeriksa, mempertimbangkan berkenan memberikan putusan dengan Amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa Petok D No. 14345 Persil 186 klas d.II seluas  $\pm$  3.150 m<sup>2</sup>.

Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jl. TubananMakmur / Kelurahan Karangpoh;
  - Sebelah Timur : tanah milik Penggugat Cs.
  - Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat Cs. dan Rumah Susun;
  - Sebelah Barat : Jl. Raya DarmoPermai Selatan;
3. Menyatakan Bukti Hak Atas Tanah milik Penggugat sebagai berikut:
    - Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat No. 593.21/19/436.9.31.4/2021, tanggal 26 Maret 2021;
    - Kutipan Sementara Register Tanah Tahun 2021, tertanggal 26 Maret 2021, No. Register 14345 (Tetap), Persil 186, Klas D.II seluas 3.150 m<sup>2</sup> atas nama Para Ahli Waris Randim P. Warsiah / Penggugat Cs.;



- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 02 Desember 2016 diketahui Lurah Lontar tanggal 05 Desember 2016;

Adalah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk diberlakukan dalam bentuk apapun;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
5. Menyatakan Alas Hak Tergugat atas obyek sengketa yaitu :
  - SHGB No. 4273/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06947, yang berasal dari SHGB No. 2102/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4272/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06946, yang berasal dari SHGB No. 2099/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4271/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06948, yang berasal dari SHGB No. 2100/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4270/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06945, yang berasal dari SHGB No. 2101/ Kelurahan Pradahkalikendal;adalah terbit Melanggar Hukum dan/atau Cacat Hukum ;
6. Menyatakan Alas Hak Tergugat atas obyek sengketa yaitu:
  - SHGB No. 4273/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06947, yang berasal dari SHGB No. 2102/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4272/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06946, yang berasal dari SHGB No. 2099/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4271/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06948, yang berasal dari SHGB No. 2100/ Kelurahan Pradahkalikendal;
  - SHGB No. 4270/Kelurahan Lontar, NIB : 12.01.31.04.06945, yang berasal dari SHGB No. 2101/ Kelurahan Pradahkalikendal;adalah Batal Demi Hukum atau Batal dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum untuk diberlakukan dalam bentuk apapun termasuk segala akibat hukum yang ditimbulkannya;
7. Menghukum Tergugat dan/atau Siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah / obyek sengketa berikut segala sesuatu yang melekat / berdiri di atasnya kepada Penggugat selaku Pemilik Sah tanah dimaksud dalam keadaan baik dan kosong;
8. Menyatakan Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);



9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah SHGB No. 4270, No. 4271, No. 4272 dan No. 4273/LONTAR atas nama Tergugat yang merupakan satu kesatuan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jl. PuncakPermai Utara IV / Jl. TubananMakmur (Kelurahan Karangpoh);
- Sebelah Timur : tanah milik Penggugat Cs.
- Sebelah Selatan : tanah milik Penggugat Cs. dan Rumah Susun;
- Sebelah Barat : Jl. Raya DarmoPermai Selatan;

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan tersebut;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kehadiran para pihak adalah sebagai berikut :

- Untuk Penggugat telah hadir Kuasanya , sebagaimana telah disebut di atas , yakni Advokat JOHANES DIPA WIDJAJA .SH.SPsi.MH.CLA ;
- Pihak Tergugat tidak hadir dan tidak menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah maupun mengirimkan wakilnya, meskipun terhadanya telah dipanggil secara patut dan sah ;
- Untuk Pihak Turut Tergugat , telah hadir dan menghadap Kuasanya yang bernama AGUS HARIJANTO.SH.MHum , GHUFRON MUNIF .SH , HARIYANTO.SH , ARIEF BUDI SETIAWAN .ST dan AGUS ZAENURI , seluruhnya adalah Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Surabaya I beralamat di Jalan Taman Puspa Raya blok D nomor 10 Komplek Citra Raya Sambikerep Surabaya ,bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2021 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi maka setelah disampaikan Penjelasan Mediasi, dan para pihak menandatangani formulir Penjelasan Mediasi, Majelis Hakim telah menunjuk DEDE SURYAMAN .SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator , ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut ,Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khusus yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum antara Penggugat dengan Pihak yang lain di dalam perkara a quo atas tanah antara lain :
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4270/Kelurahan Lontar, pemegang hak tercatat atas nama YAYASAN CAHAYA HARAPAN HIDUP SEJAHTERA, berkedudukan di Surabaya;
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4271/Kelurahan Lontar, pemegang hak tercatat atas nama YAYASAN CAHAYA HARAPAN HIDUP SEJAHTERA, berkedudukan di Surabaya ;
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4272/Kelurahan Lontar, pemegang hak tercatat atas nama YAYASAN CAHAYA HARAPAN HIDUP SEJAHTERA, berkedudukan di Surabaya ;
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4273/Kelurahan Lontar, pemegang hak tercatat atas nama YAYASAN CAHAYA HARAPAN HIDUP SEJAHTERA, berkedudukan di Surabaya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, seluruh Jawaban Turut Tergugat Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Turut Tergugat Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Turut Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa, dari Buku tanah Hak Guna Bangunan No. 4270/Kelurahan Lontar dapat diketahui antara lain :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Ukur :Tgl. 24-05-2007. Nomor : 84/Lontar/2007.Luas. 800 M<sup>2</sup>  
NIB12.01.31.04.06945.Letak Tanah : Jl. Puncak Permai Utara  
IV/2;
- Asal Hak : Pemberian Hak.
  - Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 08-05-2007 No.  
441-550.2-35.1-2007.
  - Penunjuk : D.I. 301 : 18749/2007 Tgl. 24-05-2007, Kepala  
Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Ung Pemasukan  
Kepada Negara Rp. 8.917.340,-, Bekas Hak Guna  
Bangunan No. 3842/Kelurahan Pradah Kalikendal, Tanah  
ini dipergunakan untuk Rumah Dinas.
  - Diterbitkan Pada Tanggal : 12 Juni 2007.
  - Tanggal berakhirnya hak : 23-05-2027.
  - Pemegang Hak Terdaftar : YAYASAN CAHAYA HARAPAN  
HIDUP SEJAHTERA, berkedudukan di Surabaya.

Adanya catatan antara lain :

- Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan  
Penanganan Sengketa tgl. 14-04-2021 No. 2040/ND-  
PPS/IV/2021, Perihal Informasi adanya adanya Surat dari  
Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I A  
Khusus Tgl. 06-04-2021 Perkara No.  
346/Pdt.G/2021/PN.Sby.

3. Bahwa, dari Buku tanah Hak Guna Bangunan No. 4271/Kelurahan Lontar  
dapat diketahui antara lain :

- Surat Ukur :  
Tgl. 24-05-2007.  
No. 87/Lontar/2007.  
Luas. 915 M<sup>2</sup>
- NIB : 12.01.31.04.06948.
- Leta Tanah : Jl. Puncak Permai Utara IV/4.
- Asal Hak : Pemberian Hak.
- Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 08-05-2007 No.  
442-550.2-35.1-2007.
- Penunjuk : D.I. 301 : 18748/2007 Tgl. 24-05-2007, Kepala  
Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Ung Pemasukan  
Kepada Negara Rp. 10.271.980,-, Bekas Hak Guna

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby

#### Disclaimer

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



Bangunan No. 2100/Kelurahan Pradah Kalikendal, Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Dinas.

- Diterbitkan Pada Tanggal : 13 Juni 2007.
- Tanggal berakhirnya hak : 23-05-2027.
- Pemegang Hak Tercatat : YAYASAN CAHAYA HARAPAN HIDUP SEJAHTERA, berkedudukan di Surabaya.

Adanya catatan antara lain :

- Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tgl. 14-04-2021 No. 2040/ND-PPS/IV/2021, Perihal Informasi adanya adanya Surat dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I A Khusus Tgl. 06-04-2021 Perkara No. 346 /Pdt .G / 2021/PN.Sby.

4. Bahwa, dari Buku tanah Hak Guna Bangunan No. 4272/Kelurahan Lontar dapat diketahui antara lain :

- Surat Ukur :  
Tgl. 24-05-2007.  
No. 85/Lontar/2007.  
Luas. 735 M<sup>2</sup>
- NIB : 12.01.31.04.06946.
- Leta Tanah : Jl. Puncak Permai Utara IV/2-A.
- Asal Hak : Pemberian Hak.
- Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 08-05-2007 No. 440-550.2-35.1-2007.
- Penunjuk : D.I. 301 : 18747/2007 Tgl. 24-05-2007, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Ung Pemasukan Kepada Negara Rp. 8.171.140,-, Bekas Hak Guna Bangunan No. 2099/Kelurahan Pradah Kalikendal, Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Dinas.
- Diterbitkan Pada Tanggal : 13 Juni 2007.
- Tanggal berakhirnya hak : 23-05-2027.
- Pemegang Hak Tercatat : YAYASAN CAHAYA HARAPAN HIDUP SEJAHTERA, berkedudukan di Surabaya.

Adanya catatan antara lain :

- Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tgl. 14-04-2021 No. 2040/ND-PPS/IV/2021, Perihal Informasi adanya adanya Surat dari

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I A  
Khusus Tgl. 06-04-2021 Perkara No.  
346/Pdt.G/2021/PN.Sby.

5. Bahwa, dari Buku tanah Hak Guna Bangunan No. 4273/Kelurahan Lontar dapat diketahui antara lain :

- Surat Ukur :  
Tgl. 24-05-2007.  
No. 86/Lontar/2007.  
Luas. 918 M<sup>2</sup>
- NIB : 12.01.31.04.06947.
- Leta Tanah : Jl. Puncak Permai Utara IV/6.
- Asal Hak : Pemberian Hak.
- Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 08-05-2007 No. 439-550.2-35.1-2007.
- Penunjuk : D.I. 301 : 18746/2007 Tgl. 24-05-2007, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Ung Pemasukan Kepada Negara Rp. 10.271.980., Bekas Hak Guna Bangunan No. 2102/Kelurahan Pradah Kalikendal, Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Dinas.
- Diterbitkan Pada Tanggal : 13 Juni 2007.
- Tanggal berakhirnya hak : 23-05-2027.
- Pemegang Hak Tercatat : YAYASAN CAHAYA HARAPAN HIDUP SEJAHTERA, berkedudukan di Surabaya.

Adanya catatan antara lain :

- Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tgl. 14-04-2021 No. 2040/ND-PPS/IV/2021, Perihal Informasi adanya adanya Surat dari Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I A Khusus Tgl. 06-04-2021 Perkara No. 346/Pdt.G/2021/PN.Sby.

6. Bahwa, terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya.

7. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby



- Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Turut Tergugat seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat; Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pihak Penggugat dan Tergugat menyatakan di persidangan tidak mengajukan replik maupun duplik, akan tetapi mohon agar acara persidangan dilanjutkan dengan pembuktian ;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti Surat dan tidak mengajukan saksi demikian pula pihak Turut Tergugat hanya mengajukan bukti surat tanpa mengajukan saksi ;

I. Bukti Surat Penggugat :

- Bukti P - 1 : Foto copy Surat Keterangan Waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Gadel No. Reg : 030/14/402.6.4/2002 tanggal 05 April 2002 dan dikuatkan oleh Camat Tandes No. Reg. : 5400/42/402.6.16.4/2002 tanggal 05 April;
- Bukti P - 2 : Foto copy Kutipan Akta Kematian No. 3578-KM-22062017-0002 tanggal 03 Juli 2017 atas nama RANDIM;
- Bukti P - 3 : Foto copy Kutipan Akta Kematian No. 3578-KM-20062017-0008 tanggal 20 Juni 2017 atas nama KASRI;
- Bukti P - 4 : Foto copy Petok D No. 805 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m<sup>2</sup>;
- Bukti P - 5 : Foto copy Petok D No. 256 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> atas nama MATRAIS P. SARNAWI;
- Bukti P - 6 : Foto copy Petok D No. 627 Persil 65 klas d.II seluas ± 10.000 m<sup>2</sup> atas nama TARIM P.DJANI;
- Bukti P - 7 : Foto copy Surat Keterangan No. 276/X-L/1973 tanggal 20 September 1973;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P – 8 : Foto copy Surat Keterangan tanggal 22 Agustus 1974 oleh Kepala Desa Lontar / Riduwan ;
- Bukti P – 9 : Foto copy Formulir Model A Surat Keterangan tanggal 12 Desember 1979;
- Bukti P – 10 : Foto copy Surat Keterangan No. 590 / 207 / 402.06.31.04/2001 tanggal 28 Nopember 2001;
- Bukti P – 11 : Foto copy Surat Keterangan No. 590 / 345 / 402.06.31.4/2002 tanggal 17 Desember 2002;
- Bukti P – 12 : Foto copy Salinan Putusan PTUN Surabaya No. 280/P/2015/PTUN.Sby;
- Bukti P – 13 : Foto copy Kutipan Register Letter C Desa Lontar Tahun 2016, Nomor : 14345, tanggal 29 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar ;
- Bukti P – 14 : Foto copy Surat Keterangan Nomor : 593.21/36/436.10.154/2016, tanggal 29 Januari 2016;
- Bukti P – 15 : Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik obyek tanah;
- Bukti P – 16 : Foto copy Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib Pajak, tanggal 29 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar;
- Bukti P – 17 : Foto copy Kutipan Register Letter C Desa Lontar Tahun 2016, Nomor : 14345, tanggal 05 Desember 2016 atas nama Warsiah, Sumiani, Djuminah, Rusman, Sujono, Yami/Rumi, Kaselar, Mulyo Hadi yang dikeluarkan oleh Ridwan Setiawan Royani, S.Sos. / Lurah Lontar;
- Bukti P – 18 : Foto copy Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor : 593.21/436/436.10.154/2016, tanggal 05 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh oleh Ridwan Setiawan Royani, S.Sos. / Lurah Lontar;
- Bukti P – 19 : Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 02 Desember 2016 diketahui Lurah Lontar tanggal 05 Desember 2016;
- Bukti P - 20 : Foto copy Kutipan Register Letter C Desa Lontar Tahun 2018, Nomor : 14345, tanggal 10 Nopember 2018 atas nama Warsiah, Sumiani, Djuminah,

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby

#### Disclaimer

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



Rusman, Sujono, Yami/Rumi, Kaselar, Mulyo Hadi,  
yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar;

- Bukti P - 21 : Foto copy Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat  
Nomor : 593.21/302/436.9.31.4/2018, tanggal 10  
Nopember 2018 yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar;
- Bukti P - 22 : Foto copy Daftar Mutasi Sementara Obyek dan Wajib  
Pajak tanggal 10 Nopember 2018;
- Bukti P - 23 : Foto copi Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat  
No. 593.21/19/436.9.31.4/2021, tanggal 26 Maret  
2021;
- Bukti P - 24 : Foto copy Kutipan Sementara Register Tanah Tahun  
2021, tertanggal 26 Maret 2021, No. Register 14345  
(Tetap), Persil 186, Klas D.II seluas 3.150 m<sup>2</sup> atas  
nama MULYA HADI Cs / Penggugat;
- Bukti P - 25 : Foto copy SPPT PBB NOP : 35.78.011.010.012-  
0474.0 dan Bukti Bayar Tahun 2012 s/d 2021;
- Bukti P - 26 : Foto copy Surat Jawaban dari Lurah Lontar No.  
460/20/436.9.31.4/2021 tanggal 2 Februari 2021;
- Bukti P - 27 : Foto copy Surat Penunjukan dan Persetujuan oleh  
Para Ahli Waris lain;
- Bukti P - 28 : Foto copy Surat Jawaban Lurah Lontar No.  
460/53/436.9.31.4/2021 tanggal 30 Maret 2021, Hal :  
Jawaban Surat;
- Bukti P - 29 : Foto copy Putusan No. 450K/TUN/2013;

II. Bukti Surat Turut Tergugat :

- Bukti TT-1 : Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor :  
4270 Kelurahan Lontar , Kecamatan Sambikerep  
Kota Surabaya;
- Bukti TT-2 : Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor :  
4271 Kelurahan Lontar , Kecamatan Sambikerep  
Kota Surabaya;
- Bukti TT-3 : Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor :  
4272 Kelurahan Lontar , Kecamatan Sambikerep  
Kota Surabaya ;
- Bukti TT-4 : Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor :  
4273 Kelurahan Lontar , Kecamatan Sambikerep  
Kota Surabaya ;

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby



Menimbang bahwa seluruh bukti surat baik dari pihak Penggugat, maupun Turut Tergugat, seluruhnya berupa foto kopi, dimana setelah diperiksa di persidangan, ternyata foto kopi surat-surat tersebut ada yang dapat diperlihatkan asli suratnya dan saling bersesuaian, tetapi ada juga yang tidak dapat diperlihatkan asli suratnya, sehingga masing-masing surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu dan masing-masing fotokopi surat tersebut telah ditempel materai yang cukup serta telah dilegalisir, sehingga seluruh fotokopi surat bukti tersebut diterima di persidangan dan selanjutnya terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan kesimpulan, dan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan ;

Menimbang bahwa, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini adalah merupakan satu kesatuan dengan putusan yang termasuk dalam duduknya perkara ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana termuat dalam surat gugatan ;

##### **I. DALAM EKSEPSI :**

Menimbang bahwa oleh karena dalam jawaban Turut Tergugat ternyata mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Turut Tergugat tersebut ;

Menimbang bahwa inti eksepsi pihak Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa ditariknya pihak Turut Tergugat dalam perkara ini adalah keliru, karena permasalahannya adalah antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang bahwa dalam teori Hukum acara Perdata Indonesia, Turut Tergugat dilekatkan pada orang atau pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Biasanya dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim ;

Menimbang bahwa setelah Majelis membaca gugatan secara cermat baik posita dan petitumnya, dan setelah dihubungkan dengan



ketentuan Hukum acara Perdata Indonesia sebagaimana telah diuraikan di muka , maka ditariknya pihak Turut Tergugat ke dalam sengketa adalah tidak menyalahi Hukum Acara Perdata Indonesia , dengan demikian eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah keliru , adalah eksepsi yang tidak relevan dan harus dinyatakan ditolak ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa inti sengketa perkara ini pada pokoknya adalah :  
Penggugat mendalilkan :

- Bahwa Almarhum Randim P Warsiah semasa hidup memiliki sebidang tanah bekas Hak Yasan yang terletak di Kelurahan Lontar Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya –Jawa Timur ,sebagaimana termuat dalam Petok D nomor :805 Persil 65 kelas d.II seluas kurang lebih 10.000 M2 ( sepuluh ribu meter persegi ) yang diperoleh dari jual beli tanggal 22 Mei 1957 dari Matrais P.Sarnawi sebagaimana dalam Petok D nomor : 256 Persil 65 kelas II seluas kurang lebih 10.000 M2 , tanah tersebut dikuasai dan digarap oleh Randim P.Warsiah dan para ahliwarisnya ;
- Bahwa hak atas tanah tersebut dan proses peralihannya tercatat dalam Buku Leter C Desa Lontar Klasiran Tahun 1960 ;
- Bahwa ketika dilakukan pencatatan ulang dalam Klasiran tahun 1973 Buku Leter C Desa Lontar , hak Randim P Warsiah dan urutan haknya tersebut tidak tersalin ;
- Bahwa ahli waris Randim P.Warsiah sebagian besar adalah masyarakat miskin yang buta huruf ,sehingga tidak mengetahui keadaan tersebut ,hingga tahun 1973 akhir diberitahu Lurah Lontar saat itu yang bernama Ridwan , sehingga diterbitkanlah Surat Keterangan Nomor 276 /X/L/1973 tanggal 20 September 1973 ;
- Bahwa perjuangan ahliwaris Randim P Warsiah untuk mencatatkan kembali tanah tersebut sudah dilakukan sejak tahun 1973 , sehingga berturut terbit Surat Keterangan dari Pemerintah Desa Lontar yakni :
  1. Surat Keterangan nomor 276/X L/1973 tanggal 20 September 1973 ;
  2. Surat Keterangan Kepala Desa Lontar tanggal 22 Agustus 1974 ;
  3. Surat Keterangan Nomor 590/207/402.06.31.04/2001 tanggal 28 November 2001 ;
  4. Surat Keterangan Lurah Lontar nomor : 590/345/402.06.31.4/2002 tanggal 17 Desember 2002 ;



5. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 280/P/2015/PTUN /Sby , tanggal 21 Januari 2016 ;

Yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah hak milik seluas 10.000 M2 ( sepuluh meter persegi ) Petok D Nomor : 805 ,Persil 65 klas II luas 10.000 M2 yang terletak di dukuh Sambisari Desa Lontar Kecamatan Sambi Kerep adalah milik Para Ahli Waris Randim P.Warsiah , dalam wilayah Kelurahan Lontar sepenuhnya ,Kecamatan Sambikerep , bukan Kelurahan Pradahkalikendal Kecamatan Dukuh Pakis ;

- Bahwa setelah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut,diterbitkanlah Surat Keterangan Lurah Lontar tanggal 29 Januari 2016 atas tanah tersebut tercatat menjadi : Petok D nomor : 14345 Persil 186 kelas d II seluas 10.000 M2 M2 ( sepuluh ribu meter persegi ) ;
- Bahwa kemudian terdapat permohonan pemecahan dari Petok D 14345 Persil 186 kelas D-II ,dipecah seluas 3.150 M2 atas nama para Ahli waris Randim P Warsiah tersebut;
- Bahwa kemudian ketika diajukan permohonan hak / sertifikat ke Kantor Pertanahan tidak dapat diproses karena di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Desa Lontar nomor : 4270, 4271, 4272 , 4273, tahun 2007 , padahal secara hukum tanah tersebut adalah milik ahliwaris Randim P Warsiah sejak tahun 1959 , dimana Almarhum Randim P Warsiah maupun ahli warisnya tidak pernah menjualnya ,atau memindahkan hak ,atau menggadaikannya, juga tidak pernah dibebaskan;
- Bahwa dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan ( SHGB) atas nama Tergugat nomor : 4270, 4271, 4272 , 4273, adalah berasal dari SHGB nomor : 3842, 2099, 2100, 2101 Kelurahan Pradah Kali Kendal ;
- Bahwa sebagaimana Surat Lurah Lontar Nomor : 460/20/436.9.31.4/2021 tanggal 2 Februari 2021 bahwa berdasarkan catatan dalam administrasi Pertanahan Kelurahan Lontar , tidak pernah ada perubahan atau tidak ada pemetaan wilayah yang berasal dari Kelurahan Pradah Kali Kendal ;
- Bahwa Surat Lurah Lontar Nomor 460/53/436.9.31.4/2021 tanggal 3 Maret 2021 juga menerangkan bahwa di Administrasi Tanah Kelurahan Lontar tidak ditemukan atau tidak ada warkah maupun catatan apapun yang menerangkan adanya perubahan / perbaikan wilayah atas obyek yang sama dari semula SHGB nomor : 3842 , 2099, 2100, dan 2102 Kelurahan Pradah Kali Kendal menjadi SHGB noor 4270, 4271, 4272, 4273 Kelurahan Lontar , dan tidak ada catatan Yayasan Cahaya Harapan Hidup Sejahtera / Tergugat memiliki tanah di Kelurahan Lontar ;

Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby

Disclaimer

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



- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor : 4270 , 4271, 4272 dan 4273 adalah cacat hukum dan Penguasaan tanah oleh Tergugat atas dasar Sertifikat – sertifikat tersebut adalah merupakan pelanggaran hukum dan telah merampas hak para Penggugat ,yang telah dimilikinya jauh sebelum SHGB ( Sertifikat Hak Guna Bangunan ) tersebut terbit ;
- Oleh karenanya Penggugat menuntut agar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB ) nomor : 4270, 4271, 4272 dan 4273 dinyatakan batal demi hukum dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;

Sedang pihak Turut Tergugat mendalilkan :

- Bahwa memang benar telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 4270 , 4271, 4272 dan 4273 Kelurahan Lontar Kecamatan Sambikerep , yang diterbitkan masing-masing tanggal 12 dan 13 Juni 2007, asal haknya adalah pemberian hak bekas Hak Guna Bangunan ( HGB ) nomor : 3842 , 2099, 2100, 2102 , Kelurahan Pradah Kalikendal yang telah berakhir haknya pada bulan Mei 2007 ;

Menimbang bahwa dari inti sengketa perkara , maka dapat dirumuskan masalah hukum yang harus diputuskan oleh Pengadilan yakni :

1. Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik atau hak Penggugat ?“
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ? “

Menimbang bahwa meskipun tidak terdapat eksepsi , sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketa perkara ini ,akan dipertimbangkan terlebih dahulu tentang legal standing Penggugat dan kewenangan Pengadilan dalam mengadili perkara ini, karena ke dua hal tersebut merupakan pintu pertama bagi Pengadilan untuk dapat memeriksa perkara ini lebih lanjut secara hukum ;

#### 1. Tentang Legal Standing Penggugat dalam perkara ini .

Menimbang bahwa Legal standing ( *ius standi* ) atau *standing to sue* dalam hukum acara perdata diartikan sebagai hak seseorang atau sekelompok orang untuk tampil di pengadilan sebagai pihak .Di mana pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankannya ,berwenang untuk bertindak selaku pihak (*legitima persona standi in judicio*). Namun demikian hukum acara perdata mensyaratkan bahwa seseorang yang mengajukan gugatan harus mempunyai hak hukum dan kepentingan hukum (*legal interest*) yang nyata



dari suatu hubungan hukum . (lihat putusan MA RI no. 3175 K /Pdt/1983 tanggal 17-1-1985). Suatu gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak karena tidak terdapat kepentingan dan hubungan hukum yang nyata, menjadikan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang bahwa dari bukti **P-1, P-2, P-3 , P-4** berupa Surat Keterangan Waris dan Kutipan Akta Kematian, dikonstatir fakta bahwa benar Penggugat adalah anak kandung Almarhum Randim dengan Almarhumah Kasri ;

Menimbang bahwa dari posita maupun petitum gugatan , adalah tentang tuntutan hak Para Ahli waris terhadap pihak ketiga atas harta warisan Randim almarhum ,berupa tanah yang terletak di desa Lontar Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya ,sebagaimana tercatat dalam Petok D nomor :14345 persil 186 klas d. II seluas 3.150 M2 ( tiga ribu seratus lima puluh meter persegi ) , maka dari dalil tersebut dapat dinyatakan terdapat hubungan hukum dan kepentingan yakni sebagai ahli waris yang merasa berhak atas harta warisannya ;

Menimbang bahwa tentang kedudukan Penggugat dalam perkara ini dengan mendasarkan pada bukti **P-27** tentang Surat Penunjukkan dan persetujuan dan Yurisprudensi , Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 516 K/ Sip/1973 tanggal 25 November 1975 dan Nomor : 2490 /K/Sip/ 2015 tanggal 11 Mei 2016 ) , maka kehadiran Penggugat tanpa diikutkannya ahli waris yang lain untuk mengajukan gugatan ini adalah sah dan memenuhi syarat formal gugatan,dimana tuntutan tentang pengembalian harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada ahli waris yang berhak ,tidak diharuskan diajukan oleh semua ahli waris ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dan fakta tersebut di atas dikonstituir bahwa Penggugat secara hukum telah cukup memenuhi syarat legal standing untuk mengajukan gugatan ini;

## 2. Tentang Kewenangan Pengadilan dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa kewenangan Pengadilan meliputi kewenangan mutlak ( Absolute Competency ) dan kewenangan relatif ( Relative Competency ), dari gugatan Penggugat meskipun terdapat petitum batalnya Sertifikat Hak Guna Bangunan, akan tetapi ternyata inti gugatan adalah tentang kepemilikan , secara yuridis tuntutan hak tentang kepemilikan tersebut adalah wewenang dari Peradilan Umum secara mutlak ,dan bukan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara ,karena esensi dari peradilan perdata adalah menilai siapa yang berhak dan siapa yang tidak berhak atas



sebidang tanah terperkara, bukan menilai keabsahan administrasi penerbitan sertifikat dimaksud . Demikian pula dari alamat para pihak , tentang tempat kejadian perkara dan peristiwa hukumnya sebagaimana dalam posita gugatan ,dikonstatir fakta bahwa benar gugatan diajukan di tempat Tergugat atau alamat salah satu Tergugat ,tempat kejadian peristiwa hukum yang menjadi obyek gugatan berada dalam yuridiksi Pengadilan Negeri Surabaya , berdasar pertimbangan tersebut maka dapat dinyatakan di sini bahwa Pengadilan Negeri Surabaya kelas 1 A Khusus berwenang mengadili perkara ini secara mutlak maupun relatif ;

### 3. Tentang tanah obyek sengketa dalam perkara ini :

Menimbang bahwa selanjutnya oleh karena masalah hukum yang utama dalam perkara ini adalah menentukan tentang kepemilikan tanah obyek sengketa ,maka perlu ditegaskan lebih dahulu tentang tanah obyek sengketa perkara ini ;

Menimbang bahwa dari posita gugatan dan petitum gugatan dihubungkan dengan bukti **P-13 , P-14 , P-15 , P-16 , P-17 , P-18 , P-19 , P-20 , P-21, P-22 , P-23, P-24, P-25** , maka dapat dinyatakan bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara iini adalah : tanah di Kelurahan Lontar Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya ,tercatat dalam Buku Register Tanah Kelurahan Lontar nomor : 14345 Persil 186 klas II D ,luas 3.150 M2 ( tiga ribu serratus lima puluh meter persegi ) dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Jl.Tubanan Makmur / Kelurahan Karangpoh ;
- Sebelah timur : tanah milik Penggugat Cs
- Sebelah selatan : tanah milik Penggugat Cs dan rumah susun;
- Sebelah barat : Jl Raya Darmo Permai Selatan ;

Yang saat ini overlapping ( tumpang tindih ) baik letak maupun batasnya dengan hak lain atas tanah tersebut yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 4270, 4271,4272 dan 4273 Kelurahan Lontar ;

### 4. Tentang Kepemilikan atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini :

Menimbang bahwa dari bukti **P-7, P-8 , P-9 , -10 , P-11, P-12 , P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23** diperoleh fakta bahwa benar tanah obyek sengketa telah dimiliki oleh Randim P.Warsiah dasarnya adalah beli dari Matrais P Sarnawi tanggal 22 Mei 1957 sebagaimana dicatat dalam Register Desa Lontar pada Petuk D nomor ;805 Persil 65 klas d.II seluas 10.000 M2 ( sepuluh ribu meter persegi ) pada Buku Leter C Klasiran tahun 1960 , selanjutnya setelah adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 280/P/2015/PTUN /Sby ,



tanggal 21 Januari 2016 ,di buku desa Kelurahan Lontar menjadi Register Leter C ,Buku Pendaftaran Nomor 14345 Persil 186 Kelas D-II , dan atas permohonan Ahli Waris Randim P Warsiah diajukan permohonan pemecahan seluas 3.150 M2 ( tiga ribu serratus lima puluh meter persegi ) dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Jl.Tubanan Makmur / Kelurahan Karangpoh ;
- Sebelah timur : tanah milik Penggugat Cs
- Sebelah selatan : tanah milik Penggugat Cs dan rumah susun;
- Sebelah barat : Jl Raya Darmo Permai Selatan ;

Menimbang bahwa dari bukti **P-28** ,dihubungkan dengan bukti **TT-1, TT2, TT-3 dan TT-4** , menjadi fakta bahwa benar tidak terdapat warkah apapun di Kelurahan Lontar tentang adanya perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan dari SHGB nomor : 3842 , 2099, 2100, 2102 Kelurahan Pradah Kali Kendal menjadi SHGB Nomor : 4270 , 4271, 4272 dan 4273 Kelurahan Lontar ,selain adanya salah lokasi , demikian pula dari catatan administrasi Kelurahan Lontar tidak ada catatan Yayasan Cahaya Harapan Hidup Sejahtera memiliki tanah di Kelurahan Lontar ;

Menimbang bahwa dari fakta tentang sejarah kedudukan hukum kepemilikan ahli waris Randim P Warsiah terhadap tanah obyek sengketa sejak tahun 1959 dari Petuk D Petuk D nomor ;805 Persil 65 klas d.II hingga tahun 2016 menjadi Petuk D atau Register Nomor 14345 , dihubungkan dengan tahun kepemilikan atas tanah obyek sengketa antara Penggugat yang dimulai sejak tahun 1959 , dibandingkan terbitnya SHGB atas nama Tergugat tersebut , maka dapat dinyatakan di sini bahwa kepemilikan Penggugat jauh sebelum terbitnya SHGB atas nama Tergugat , berdasarkan pertimbangan tersebut maka dapat dinyatakan secara hukum bahwa pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa di maksud adalah Ahli Waris Randim P Warsiah atau Penggugat tersebut , dengan demikian Petitum Penggugat pada angka 2 ( dua ) yang menuntut hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa dan Petitum angka 3 ( tiga ) tentang keabsahan kepemilikan tersebut adalah tuntutan yang logis dan relevan serta patut untuk dikabulkan;

#### 5. Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam perspektif Hukum Perdata Indonesia Perbuatan Melawan Hukum mempunyai dasar yuridisnya pada pasal 1365 KUHPerdata, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan



orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut, sehingga secara teoritis unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut adalah :

- Adanya perbuatan yang melanggar hukum ;
- Adanya kesalahan ;
- Adanya kerugian ;
- Adanya hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian ;

Dalam perkembangan yurisprudensi peradilan di Indonesia, terutama setelah tahun 1919 , Perbuatan melawan Hukum diartikan tidak saja melanggar undang-undang sebagai peraturan tertulis ,akan tetapi juga meliputi :

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain ;
- Perbuatan yang melanggar kaedah tata susila ;
- Perbuatan bertentangan dengan asas kepatutan ,ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. ;

Sedangkan dalam teori hukum perdata, secara klasik perbuatan melawan hukum diartikan dalam beberapa kategori ,yakni :

- *Nonfeasance*, yakni tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan hukum .
- *Misfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah .
- *Malfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak melakukannya .
- Menimbang bahwa bahwa fakta persidangan memperlihatkan bahwa perbuatan Tergugat yang tetap mengajukan permohonan atas terbitnya Hak Guna Bangunan kepada Turut Tergugat sebagai instansi yang berwenang untuk itu dan tindakan tergugat yang tetap diam atas segala tuntutan Penggugat selama ini adalah merupakan serangkaian perbuatan yang dalam kontek hukum perdata memenuhi sebagai Perbuatan Melawan Hukum yakni sebagai *Malfeasance*, secara hukum merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak melakukannya , ataupun sebagai perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan ,ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain , oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut petitem Penggugat pada angka 4 (empat) agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan



melawan hukum adalah juga merupakan petitum yang beralasan dan patut untuk dikabulkan ;

6. Tentang status keabsahan hak atas tanah sebagai Hak Guna Bangunan dari Tergugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 4270, 4271, 4272 dan 4273 Kelurahan Lontar secara hukum ;

Menimbang bahwa sekali lagi perlu ditegaskan bahwa Majelis tidak hendak mempertimbangkan tentang keabsahan administrasi terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut , akan tetapi oleh karena diajukan dalam gugatan ini tentang dasar keabsahan kepemilikannya secara hukum, maka Majelis akan mempertimbangkan keabsahan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dalam konteks hak kepemilikannya ;

Menimbang bahwa dari fakta tentang sejarah kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang sudah dimiliki secara sah oleh Randim P Warsiah dan Ahli warisnya sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas , maka hak atas tanah seiring terbitnya sertifikat hak Guna Bangunan dimaksud adalah berada pada Hak atas tanah milik orang lain yang , secara hukum hak kepemilikan atas tanah yang telah dimiliki orang lain sebelumnya maka hak yang timbul adalah batal demi hukum , berdasarkan hal tersebut maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 28 ayat ( 2 ) Undang-undang Republik Indonesia Nomor : 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak, yakni keterangan yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya ;

Menimbang bahwa oleh karena telah nyata bahwa Penggugat telah memiliki hak atas tanah obyek sengketa jauh sebelum diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat tersebut , maka sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah cacat dan batal demi hukum. Demikian pula oleh karena Ahli waris Randim P Warsiah telah memiliki, menguasai dan menggarap tanah tersebut dengan itikad baik dan kepemilikan yang sebenarnya maka Majelis memandang ketentuan kadaluarsa untuk mengajukan gugatan pembatalan hak tersebut melalui gugatan ini tidak berlaku ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tentang keabsahan kepemilikan terhadap tanah obyek sengketa tersebut di atas , maka petitum



Penggugat pada angka 5 ( lima ) dan angka 6 ( enam ) adalah juga relevan untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa menjadi konsekwensi yuridis ketidak absahan kepemilikan atas sebidang tanah , maka pihak yang tidak berhak harus diperintahkan untuk keluar dan mengosongkan tanah dimaksud selanjutnya agar segera menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak ,berdasar pada pertimbangan tersebut maka petitum gugatan pada angka 7 (tujuh ) juga layak untuk dikabulkan .

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 8 (delapan) oleh karena telah terbukti dan telah dinyatakan pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum atau Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat , maka Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti kerugian yang timbul akibat perbuatan Tergugat tersebut ,yang besarnya sebagaimana dalam tuntutan Penggugat adalah sebesar Rp. 1000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) adalah jumlah yang wajar untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa selama persidangan tidak terdapat permohonan secara tersendiri tentang sita jaminan terhadap barang milik Tergugat , selama persidangan juga tidak terdapat tindakan penyitaan dalam perkara ini oleh juru sita Pengadilan Negeri Surabaya , dengan demikian petitum Penggugat pada angka 9 ( Sembilan ) yang menuntut agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga , adalah tidak relevan dan patut untuk ditolak ;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi tentang peran dan kedudukan Turut Tergugat dalam suatu gugatan perdata , untuk itu terhadap petitum angka 10 ( sepuluh) menjadi konsekwensi yuridis bahwa sebagai pihak dalam perkara, pada tempatnyalah Turut Tergugat terikat oleh putusan perkara yang bersangkutan ,sehingga tuntutan agar Turut Tergugat tunduk dan mentaati putusan ini adalah peitum yang layak untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa perlu ditambahkan dalam pertimbangan ini bahwa terhadap alat bukti surat yang tidak ikut dijadikan dasar pengambilan fakta, karena tidak memiliki relevansi harus dianggap telah dipertimbangkan, demikian pula dengan pertimbangan efektivitas amar putusan, tanpa harus melanggar asas ultra petita (mengabulkan lebih dari apa yang dituntut) Majelis memperbaiki amar petitum ke dalam amar Putusan Perkara ini ;



Menimbang bahwa tentang biaya perkara, oleh karena gugatan dikabulkan dan Tergugat dihukum untuk melaksanakan putusan ini, maka biaya perkara tersebut dibebankan kepada Tergugat yang besarnya akan disebut dalam amar putusan.

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

**M E N G A D I L I :**

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi pihak Turut Tergugat ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa Petok D Nomor 14345 Persil 186 kelas d.II seluas 3.150 M2 (tiga ribu seratus lima puluh) , dengan batas-batas :
  - Sebelah utara : Jl.Tubanan Makmur / Kelurahan Karangpoh ;
  - Sebelah timur : tanah milik Penggugat Cs;
  - Sebelah selatan : tanah milik Penggugat Cs dan rumah susun;
  - Sebelah barat : Jl Raya Darmo Permai Selatan ;
3. Menyatakan bukti hak atas tanah milik Penggugat yakni :
  - Surat Keterangan Tanah Bekas Hak Milik adat nomor 593.21/19/436.9.31.4/2021 tanggal 26 Maret 2021 ;
  - Kutipan Sementara Register Tanah tahun 2021 tertanggal 26 Maret 2021 Nomor Register 14345 Persil 186 kelas D II seluas 3.150 atas nama Para Ahli Waris Randim P. Warsiah / Penggugat CS ;
  - Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah ( Sporadik ) tanggal 02 Desember 2016 diketahui Lurah Lontar tanggal 5 Desember 2016 ;  
Adalah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk diberlakukan dalam bentuk apapun ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ;
5. Menyatakan alas hak Tergugat atas obyek sengketa sebagai Hak Guna Bangunan sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 4270 , 4271, 4272 dan 4273 Kelurahan Lontar NIB : 12.01.31.04.06945,12.01.31.04.06948, 12. 01. 31.04. 06946, 12. 01. 31.



04.06947 yang diterbitkan masing-masing tanggal 12 dan 13 Juni 2007, yang berasal dari pemberian hak bekas Hak Guna Bangunan ( HGB ) nomor : 3842 , 2099, 2100, 2102 , Kelurahan Pradah Kalikendal , adalah cacat hukum ;

6. Menyatakan alas hak Tergugat atas obyek sengketa sebagai Hak Guna Bangunan sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 4270 , 4271, 4272 dan 4273 Kelurahan Lontar NIB : 12.01.31.04.06945,12.01.31.04.06948,12.01.31.04.06946,12.01.31.04.06947 yang diterbitkan masing-masing tanggal 12 dan 13 Juni 2007, yang berasal dari pemberian hak bekas Hak Guna Bangunan ( HGB ) nomor : 3842 , 2099, 2100, 2102 , Kelurahan Pradah Kalikendal , adalah batal demi hukum ;
7. Menghukum Tergugat dan atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk segera menyerahkan tanah obyek sengketa berikut segala sesuatu yang melekat atau berdiri di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong ;
8. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) ;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap amar putusan perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 665.000,-( enam ratus enam puluh lima ribu rupiah ) ;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari : Rabu, tanggal , tanggal 5 Mei 2021 dengan susunan Majelis Hakim yang terdiri dari ITONG ISNAENI HIDAYAT, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, I GUSTI NGURAH PHARTA BHARGAWA, S.H., dan R. YOES HARTYARSO, S.H.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa tanggal 11 Mei 2021 , oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan dibantu MOH. HAMDAN .SH , Panitera Pengganti Pengadilan



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

Negeri Surabaya dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat tanpa  
dihadiri oleh Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

I GUSTI NGURAH PHARTA B, SH.

ITONG ISNAENI HIDAYAT, SH.MH.

R. YOES HARTYARSO, S.H.MH.

Panitera Pengganti,

MOH. HAMDAN, S.H.

**Perincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....Rp. 85.000,-
- Biaya Panggilan Rp. 500.000,-
- Biaya PNPB Panggilan.....Rp. 30.000,-
- Redaksi Rp. 10.000,-

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 346 /Pdt.G/2021 /PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Materai Rp. 10.000,-

**Jumlah.....Rp. 665.000,-**

**(enam ratus enam puluh lima ribu rupiah)**