



**PUTUSAN**

Nomor 2346 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

ISMUJANAH, bertempat tinggal di Dusun Sidotopo RT.12/RW.04, Desa Menanggal, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nur Yahya, S.H., M.H., dan Kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Comal Nomor 29, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan:

1. YAYASAN PENGURUS GEREJA DAN AMAL ROMA KATOLIK GEMBALA YANG BAIK (sekarang Sakramen Mahakudus) SURABAYA, berkedudukan di Jalan Pagesangan Baru Nomor 4 Surabaya diwakili oleh Pastor Kepala Paroki Gereja Katolik Paroki Sakramen Mahakudus, Pastor Andreas Andri Noertjahyo Endra Waskita, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hasonangan Hutabarat, S.H., dan Rommel Sihole, S.H., beralamat di Jalan Arief Rahman Hakim Nomor 2 (sebelah RS Puteri) Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2014;
2. AHLI WARIS KUSEN (BAPAK NASIR, MUSLIK, RIFAI dan IBU IRFA), bertempat tinggal di Jalan Ketintang Nomor 1, Surabaya;
3. AHLI WARIS SAMPIR (IBU SALKA, ROKASAN, ROYAN DAN IBU SRI), beralamat di Jalan Raya Pagesangan Nomor 69, Surabaya;
4. Ny. JANDA I.H.E. (ILSE HEDWIG ELVIRE) LIMOPRANOTO MONFILS, bertempat tinggal di Jalan Ketintang Nomor 207 RT.15/RW.04, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya;
5. KANTOR KELURAHAN PAGESANGAN, berkedudukan di Jalan Pagesangan III Nomor 6 Surabaya diwakili oleh Lurah Pagesangan, Nanang Sugiyanto, S.H., dalam hal ini memberi kuasa substitusi kepada Moh. Suharto Wardoyo, S.H., M.Hum.,

*Hal. 1 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;

6. BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) KOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10, Kompleks Citra Raya Sambikerep, Surabaya, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Ir. R. Muh. Adi Darmawan, M.Eng.Sc, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kunctorobhakti Hanung P. S.H., dan Kawan, selaku kuasa dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I sampai dengan VI/Para Pembanding dan Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I sampai dengan VI /Para Pembanding dan Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pernah hidup seorang laki-laki bernama Bapak Darman alias Sudarman, yang telah meninggal dunia pada tanggal 3 Januari 1966 di Mojosari-Mojokerto karena sakit, berdasarkan Surat Kematian, tertanggal 28 Januari 2010, yang diterbitkan oleh Kantor Lurah Menanggal, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto dan ditanda-tangani oleh Kepala Desa Menanggal;
2. Bahwa Bapak Darman alias Sudarman telah melangsungkan Perkawinan dengan seorang perempuan yang bernama Chanah alias Kanah pada tanggal 7 April 1964 di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Mojosari Kabupaten Mojokerto berdasarkan Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor Km. 14.09/PW.01/DN/04/2002, tanggal 13 Maret 2002;
3. Bahwa dari perkawinan antara Bapak Darman alias Sudarman dengan Chanah alias Kanah, telah dikaruniai seorang anak perempuan yang bernama Ismujannah/Penggugat, hal tersebut berdasarkan Surat Keterangan Kelahiran tertanggal 28 Januari 2010, yang diterbitkan oleh Kantor Lurah Menanggal, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, dan ditanda tangani oleh Kepala Desa Menanggal;
4. Bahwa pada tanggal 24 Februari 1997 Chanah alias Kanah telah meninggal dunia, berdasarkan Surat Kematian Nomor 5, tanggal 28 Januari 2010, yang

*Hal. 2 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh Kantor Lurah Menanggal, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto dan ditandatangani oleh Kepala Desa Menanggal;

5. Bahwa Bapak Darman alias Sudarman semasa hidupnya memiliki sebidang tanah sawah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 7159, seluas 7.027 M<sup>2</sup> (tujuh ribu dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Pagesangan Agung Surabaya atau di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, Persil Nomor 4 - S, berdasarkan bukti kepemilikan Surat Tanda Hak Milik Atas Tanah Nomor Ka/Agr.674/Hm/60, tanggal 1 Januari 1960, yang diterbitkan oleh Kepala Agraria Kota Surabaya (sekarang BPN Kota Surabaya);
6. Bahwa sebidang tanah sawah milik Bapak Darman alias Sudarman tersebut di atas memiliki batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara Saluran irigasi dan Jalan Desa (sekarang jalan Pagesangan Baru);
  - Sebelah Timur Tanah Ganjaran Tuwowo, yang kemudian dimiliki Gereja Katolik Keuskupan Surabaya;
  - Sebelah Selatan Saluran irigasi dan Jalan Sawah (sekarang jalan Raya dan Masjid Al Akbar Surabaya);
  - Sebelah Barat Tanah sawah milik Slamet bin Parto;
7. Bahwa dengan telah meninggal dunia (Alm) Bapak Darman alias Sudarman dan (Almh) Chanah alias Kanah maka secara yuridis formil yang berhak menjadi Ahli Waris dari (Alm) Bapak Darman alias Sudarman serta sekaligus yang berhak atas sebidang tanah sawah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 7159, seluas 7.027 M<sup>2</sup> (tujuh ribu dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Pagesangan Agung Surabaya atau di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, Persil Nomor 4 - S adalah Penggugat, hal tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Waris tanggal 5 Februari 2010, yang telah dilaporkan dan diagendakan oleh Lurah Menanggal dengan Register Nomor 475/20/614-309/2010 tanggal 5 Februari 2010, yang diketahui oleh Camat Mojosari dengan Register Nomor 593/II/416309/2010, tanggal 8 Februari 2010;
8. Bahwa menurut Boedi Harsono Hak Agrarisich Eigendom adalah:

“Suatu hak ciptaan pemerintah Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat”;

(Boedi Harsono, Hukum. Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 83);  
Sehingga layak menurut hukum apabila Penggugat selaku Ahli Waris dari (Alm) Bapak Darman alias Sudarman dinyatakan memiliki alas berhak yang Bah dan

Hal. 3 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkuat atas tanah sawah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 7159, seluas 7.027 M<sup>2</sup> (tujuh ribu dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Pagesangan Agung Surabaya atau di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, Persil Nomor 4-S, berdasarkan bukti kepemilikan Surat Tanda, Hak Milik Atas Tanah Nomor Ka/Agr.674/Hm/60, tanggal 1 Januari 1960, tersebut di atas;

9. Bahwa sejak tahun 1960 sebidang tanah sawah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 7159, seluas 7.027 M<sup>2</sup> (tujuh ribu dua puluh tujuh meter persegi) milik dari (Alm) Bapak Darman alias Sudarman tersebut di atas telah digarap untuk pertanian oleh Tergugat II (Kuser alias Chusen) yang beralamat di Jalan Ketintang Nomor 1 RT.01-RW.01, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan sistem, bagi hasil panen. Sehingga, kedudukan hukum. dari Tergugat II terhadap, tanah tersebut adalah hanya sebatas sebagai seorang penggarap sawah dan bukan sebagai pemilik tanah;
10. Bahwa pada tanggal 30 September 1965, Tergugat III (Pak Sampir), selaku Tokoh Masyarakat, dengan memanfaatkan situasi masyarakat panik dan kacau balau serta banyak orang menjadi korban fitnah, maka Tergugat III memerintahkan kepada Warga Pagesangan agar semua dokumen penting milik Kelurahan Pagesangan dan surat-surat tanah sawah milik Para Petani warga Pagesangan termasuk surat tanah sawah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 7159 milik (Alm) Bapak Darman alias Sudarman, untuk diserahkan kepada Tergugat III dengan alasan dokumen dan surat-surat tanah tersebut akan diamankan dan diselamatkan. Namun demikian fakta hukumnya seluruh dokumen dan surat-surat tanah tersebut di atas tidak pernah dikembalikan oleh Tergugat III kepada pemilik tanah yang berhak;
11. Bahwa pada bulan Januari 1971 dan bulan Februari 1972, Tergugat III (berkedudukan sebagai Tokok Masyarakat) dan Tergugat II (yang berkedudukan hanya sebagai Penggarap Sawah) tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Darman alias Sudarman sebagai pemilik tanah, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan saling bekerjasama untuk menjual sebidang tanah sawah milik (alm) Darman alias Sudarman kepada Tergugat IV (Eddy Latif Limopranoto), yang beralamat di Jalan Ketintang Nomor 207 Surabaya, dengan harga sebesar Rp550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) yang dibayar secara bertahap kepada Tergugat III dan Tergugat II;
12. Bahwa Tergugat III dengan Tergugat II terbukti fakta hukumnya adalah orang yang pertama kali telah menjual dan menerima uang pembayaran atas

Hal. 4 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



penjualan tanah sawah dari Tergugat IV yang dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris sah dan (Alm) Bapak Darman alias Sudarman yang memiliki alas hak atas tanah sawah tersebut, berdasarkan kuitansi-kuitansi pembayaran sebagai berikut:

1. Bukti kuitansi pembayaran DP (Uang muka) tanggal 28 Januari 1971 sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang diterima langsung oleh Tergugat III;
2. Bukti kuitansi pembayaran lungs tanggal 11 Februari 1972 sebesar Rp315.000,00 (tiga ratus lima belas ribu rupiah), yang diterima langsung oleh Tergugat II;
13. Bahwa Selanjutnya pada tanggal 18 Agustus 1994, tanah sawah tersebut di atas dijual lagi untuk kedua kalinya oleh Ny. Janda I.H.E. Limopranoto Monfils (Ahli waris dari Tergugat IV Eddy Latif Limopranoto atau Pembeli Pertama) yang beralamat di Jalan Ketintang Nomor 207 Surabaya, kepada Pastor Hejne SVD, yang beralamat di Kepastoran Katolik Gembala Yang Baik di Jalan Jemur Andayani X Nomor 14 Surabaya, dengan harga jadi yang disepakati sebesar US\$. 25.00 per m<sup>2</sup> (dua puluh lima US dollar per meter persegi), yang proses jual-belinya pun dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai Ahli Waris sah dari (Alm) Bapak Darman alias Sudarman yang memiliki alas hak atas tanah sawah tersebut;
14. Bahwa tentang sahnya perjanjian jual-beli tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menurut pendapat ahli hukum adalah sebagai berikut:
  - a. Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan:  
Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;
  - b. Bahwa berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata yang menentukan:  
Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;
  - c. Bahwa berdasarkan Pasal 1338, yang menentukan:  
Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik;

*Hal. 5 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



- d. Pasal 1335 KUH Perdata, yang menentukan:  
Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang & tidaklah mempunyai kekuatan;
- e. Pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan:  
Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;
1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. kecakapan untuk membuat suatu Perikatan;
  3. suatu pokok persoalan tertentu;
  4. suatu sebab yang tidak terlarang;
- f. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 952 K/Sip/1974 yang menyatakan:  
jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria;  
(Mahkamah Agung, Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1997 - 1999, Jakarta, 1999, hal. 47 dan 82);
- g. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1997 yang menyatakan:  
Bahwa seorang penjual tanah itu harus nyata-nyata yang berhak sebagai pemilik tanah, dalam perkara ini jual-beli tanah tanpa sepengetahuan dan persetujuan. Penggugat, oleh karena itu jual beli tanah tersebut tidak sah dan batal demi hukum;  
(Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1999, Jakarta, 2000);
- h. Bahwa salah satu syarat materiil dari jual-beli tanah, menurut Efendi Perangin adalah:  
Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau Pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual;  
(Effendi Perangin, Praktik Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta 1994, hal. 2);

*Hal. 6 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



i. Bahwa menurut Adrian Sutedi, untuk sahnya jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil yaitu:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijual;
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa;

(Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, Maret - 2009, hal. 191);

15. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian fakta hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta Pendapat Ahli tersebut di atas, maka layak menurut hukum apabila tindakan Para Tergugat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang mengakibatkan perjanjian jual beli tanah sawah tersebut demi hukum harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal;

16. Bahwa sekitar bulan April 1995, Penggugat diminta kehadirannya di kantor Kecamatan Jambangan oleh Tergugat V (Lurah Pagesangan Bpk. Soeparmen) dan Sekretaris desa atau Carik Pagesangan (Bpk. Mualim), dengan maksud bahwa Tergugat V mau minta ijin kepada Penggugat, bahwa di sebelah tanah sawah milik orang tua Penggugat/Darman alias Sudarman akan dibangun sebuah Gereja Katolik, bukan di tanah milik orang tua Penggugat/Darman alias Sudarman;

17. Bahwa oleh karena maksud dan tujuannya baik, maka pada waktu itu Penggugat menjawab tidak keberatan dan Penggugatpun mempersilahkan untuk membangun. Namun demikian jawaban lisan dari Penggugat dianggap belum cukup oleh Tergugat V, maka Penggugatpun diminta oleh Tergugat V dan Pak Carik (Bpk. Muslim) untuk menandatangani kertas kosong bermaterai yang pada intinya kata Tergugat V dan Carik waktu itu akan dibuatkan "Surat Pernyataan Tidak Keberatan dan Mengijinkan Pembangunan Gereja Katolik" di sebelah tanah sawah milik orang tua saya Darman alias Sudarman, tujuannya adalah untuk meyakinkan pihak pengurus Gereja;

18. Bahwa dengan niat dan iktikad baik dari Penggugat, maka akhirnya Penggugat menandatangani kertas kosong bermaterai tersebut di Kantor Kecamatan Jambangan yang disaksikan oleh Tergugat V dan Sekretaris Kelurahan Pagesangan (Bpk. Muslim), dengan tidak merasa curiga sedikitpun kepada mereka;

*Hal. 7 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



19. Bahwa namun demikian ternyata fakta hukumnya patut diduga telah terdapat perbuatan merekayasa dan menipu Penggugat atas penggunaan kertas kosong bermaterai yang telah ditandatangani oleh Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat V dan kawan-kawan untuk pembuatan Surat pernyataan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi, sedangkan isi atau tulisan yang dimuat dalam Surat Pernyataan tersebut, Saya sama sekali tidak tahu dan tidak mengetahuinya, dan Penggugat tidak pernah diberi salinan atau, tembusan atau foto copy Surat Pernyataan tersebut;
20. Bahwa ternyata saat ini telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 729 tertanggal 26 Januari 1998, yang diterbitkan oleh Tergugat VI Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kotamadya Surabaya, dengan Gambar Situasi (GS) Nomor 3647/1997 tanggal 15 April 1997, luas 5.616 m<sup>2</sup> (lima ribu enam ratus enam belas meter persegi) SHM Nomor 729 atas nama Yayasan Pengurus Gereja Dan Amal Roma Katolik Gembala Yang Baik (sekarang Sakramen Mahakudus) berkedudukan di Surabaya di atas tanah milik Penggugat berdasarkan Hak *Eigendom Verponding* Nomor 7159, seluas 7.027 M<sup>2</sup> (tujuh ribu dua puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Pagesangan Agung Surabaya atau di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, Persil Nomor 4-S, berdasarkan bukti kepemilikan Surat Tanda Hak Milik Atas Tanah Nomor Ka/Agr.674/Hm/60, tanggal 1 Januari 1960, yang diterbitkan oleh Kepala Agraria Kota Surabaya (sekarang BPN Kota Surabaya);
21. Bahwa dengan terbitnya SHM Nomor 729 atas nama Yayasan Pengurus Gereja Dan Amal Roma Katolik Gembala Yang Baik (sekarang Sakramen Mahakudus) berkedudukan di Surabaya, patut diduga mengandung cacat yuridis, karena berdasarkan fakta hukum sebagai berikut:
- Ahli waris Darman alias Sudarman tidak pernah memberikan Surat Kuasa kepada siapapun untuk kepentingan apapun, apalagi untuk melakukan transaksi jual beli tanah sawah milik orang tua Penggugat;
  - Sejak tahun 1960 sampai dengan Gugatan ini diajukan, Bapak Darman alias Sudarman dan ahli warisnya belum pernah mengalihkan hak, menjual, menyewakan, menggadaikan atas tanah sawah milik Darman alias Sudarman tersebut kepada orang lain dan atau kepada pihak manapun;
  - Bapak Darman alias Sudarman dan ahli warisnya tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris atau Pejabat PPAT, dan tidak pernah membuat kwitansi tanda terima pembayaran sejumlah uang terhadap tanah sawah milik Darman alias Sudarman tersebut;

Hal. 8 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



d. Bilamana tanah sawah hak milik Darman alias Sudarman tersebut telah pindah tangan, itu semua adalah perbuatan rekayasa dan penyerobotan tanah milik orang lain, perbuatan melanggar hukum dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V (oknum Lurah dan Carik Pagesangan, oknum Camat Jambangan), dan Tergugat II penggarap sawah;

22. Bahwa dalam permohonan hak atas tanah sebelumnya perlu diadakan pemeriksaan mengenai kebenaran data fisik maupun data yuridis, menyelidiki riwayat tanah dilakukan dengan menyelidiki surat-surat bukti hak, yang umumnya berupa akta-akta di bawah tangan (segel-segel) yang dibuat pada mass lampau atau surat-surat keputusan pemberian hak, batik nama (pencatatan pemindahan hak), didasarkan pula pada akta-akta Peraturan Pemerintah. Dengan demikian, akta-akta peralihan hak masa lampau memegang peranan penting dalam menentukan kadar kepastian hukum sesuatu hak atas tanah;

23. Bahwa tentang akibat hukum dari penerbitan sertipikat sebagai alat bukti yang pendaftarannya dilakukan tanpa melalui prosedur yang benar bahkan patut diduga terdapat itikad buruk dari Pemohonnya, maka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta Pendapat Ahli adalah sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt/1989, yang menentukan dalam Pertimbangan Hukumnya:

Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa tersebut setelah membebaskan dari Nurdin dan Hamid pada tahun 1974, jual beli tanah kemudian dituangkan dalam akta jual beli PPAT. Penggugat kemudian mendaftarkan akta tersebut dan mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah yang dibelinya tersebut Akan tetapi, ternyata tanah tersebut bukan milik dan Penjual (Nurdin dan Hamid) melainkan milik dari Para Ahli Waris Utik Baba. Sehingga Majelis Hakim Agung berpendapat dalam pertimbangan hukum bahwa Penggugat (Pembeli) tidak cermat meneliti tentang hak-hak dan status dari Para Penjual Tanah. Ini berarti pembelian tanah tersebut dilakukan dengan ceroboh sehingga dapat dinilai bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad buruk sehingga pembeli ini tidak pantas untuk dilindungi dalam transaksi jual beli tanah;

(Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun VIII Nomor 94 Juli 1993. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989: Perkara Lucky Irwanto melawan Ahli Waris Utik Baba);

b. Bahwa menurut Boedi Harsono, hal 85, 86, menyatakan:

*Hal. 9 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



Bahwa dalam sistem publikasi negatif, juga dalam sistem negatif kita yang mengandung unsur positif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Penggunaannya adalah atas resiko pihak yang menggunakan sendiri;

(Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Cet. I, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hal 85, 86);

c. Bahwa menurut Adrian Sutedi, yang menyatakan:

Terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya Tergugat yaitu pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan di suatu negara dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum, tidak mempunyai kekuatan bukti. Ini berarti bahwa terdaptarnya seseorang di daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi, pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak pula dinyatakan di dalam Undang-Undang;

(Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, Maret - 2009, hal. 122);

d. Bahwa menurut Badan Pertanahan Nasional, menyatakan:

Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

(Badan Pertanahan Nasional, Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, tanpa tahun, tanpa penerbit, hal. 44);

e. Bahwa menurut Antje M. Ma'mun, menyatakan:

Bahwa kekebalan tidak akan diberikan kepada pemilik yang terdaftar apabila:

1. Ada penipuan yang melibatkan pemiliknya atau kuasanya;
2. Pendaftaran tanah diperoleh dengan cara pemalsuan atau dengan menggunakan perangkat hukum yang tidak sah;
3. Bila ada hak milik atau hak lainnya diperoleh dengan melanggar hukum;

(Antje M. Ma'mun, Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak-Hak Atas Tanah di Kotamadya Bandung, Disertasi, Universitas Padjajaran, Bandung, 1996, hal. 118);

*Hal. 10 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



24. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian fakta hukum, peraturan perundangundangan yang berlaku dan Pendapat Ahli, maka layak menurut hukum apabila Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 729 tertanggal 26 Januari 1998, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat Penggugat;

25. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah menderita kerugian baik secara materiil atas hilangnya tanah milik Penggugat yang ditaksir sebesar Rp21.273.050.000, (dua puluh satu miliar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah), berdasarkan perincian sebagai berikut:

25.1. Ganti Rugi Nilai Tanah;

- a. Menurut Nilai Jual objek Pajak (NJOP) di lokasi tanah milik Penggugat sebesar Rp2.500.000,00/M<sup>2</sup> (dua juta lima ratus ribu rupiah/per meter persegi);
- b. Harga jual tanah menurut harga umum (pasar) di lokasi tanah milik Penggugat sebesar kurang lebih Rp3.000.000,00/M<sup>2</sup> (tiga juta rupiah per meter persegi);
- c. Pedoman untuk menentukan harga ganti rugi tanah per meter persegi, di pergunakan rumus perhitungan sebagai berikut:

- Harga jual tanah sesuai NJOP di tambah dengan harga jual tanah menurut harga umum (pasar), kemudian di bagi 2 (dua), atau dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Rp}2.500.000,00 + \text{Rp}3.000.000,00 : 2 = \text{Rp}5.500.000,00 : 2 = \text{Rp}2.750.000,00;$$

- Jadi nilai ganti rugi tanah yang dimohon oleh Penggugat sebesar Rp2.750.000,00/M<sup>2</sup> (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi);
- Jumlah ganti rugi tanah yang dimohon oleh Penggugat menjadi 7.027 M<sup>2</sup> X Rp2.750.000,00 = Rp19.324.250.000,00 (sembilan belas miliar tiga ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

25.2. Ganti Rugi Hasil Pertanian;

- a. Ganti rugi hasil padi selama kurang lebih 40 (empat puluh) tahun dihitung sejak bulan Januari tahun 1970 sampai dengan bulan April 2010, dengan perhitungan sebagai berikut:
  - Luas tanah 7.027 M<sup>2</sup> setiap masa panen, bisa menghasilkan gabah kering siap giling sebesar 4 (empat) ton atau 4.000 (empat



ribu) kilogram;

- Satu periode masa tanam hingga panen membutuhkan waktu kurang lebih 4 (empat) bulan, atau dalam 1 (satu) tahun bisa melakukan 3 (tiga) kali masa tanam gabah kering;
- Sehingga luas tanah 7.027 M<sup>2</sup> dalam 1 (satu) tahun, bisa menghasilkan gabah kering siap giling kurang lebih 12 (dua belas) ton atau 12.000 (dua belas ribu) kilogram;
- Setiap 1 (satu) ton gabah kering setelah diproses (digiling/diselep) menjadi beras akan mengalami penyusutan sekitar 30% (tiga puluh persen), sehingga setiap 1 (satu) ton atau 1.000 (seribu) kilogram gabah kering menghasilkan 700 (tujuh ratus) kilogram beras;
- Jadi luas tanah 7.027 M<sup>2</sup> setiap tahun akan menghasilkan beras seberat kurang lebih (12X 700 Kg) = 8.400 Kg per tahun, (delapan ribu empat ratus kilogram per tahun);
- Kerugian hasil pertanian selama 40 (empat puluh) tahun kurang lebih (40X8.400 Kg) = 336.000,00 (tiga ratus tiga puluh enam ribu kilogram) beras;

b. Apabila mengikuti harga beras pada periode tahun 2010, untuk standard kualitas sedang (medium) seharga Rp5.800,00/Kg (lima ribu delapan ratus rupiah per kilogram), maka kerugian yang diderita oleh Penggugat selama 40 (empat puluh) tahun kurang lebih (336.000,00 Kg X 5.800,00) = Rp1.948.800.000,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah);

25.3. Jadi total ganti rugi materiil yang di mohon oleh Penggugat sebesar:

- a. Ganti rugi nilai tanah seluas 7.027 M<sup>2</sup> sebesar Rp19.324.250.000,00;
  - b. Ganti rugi hasil Pertanian selama 40 tahun Rp1.948.800.000,00;
- Jumlah keseluruhan menjadi Rp21.273.050.000,00;  
(dua puluh satu miliar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah);

Sehingga layak menurut hukum apabila Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Tergugat, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

26. Bahwa sebelum Gugatan Penggugat ini diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya, Penggugat melalui Kuasa Hukum dengan iktikad baik telah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini secara perdamaian dan kekeluargaan, hal tersebut sesuai dengan Surat tertanggal 12 September 2009

Hal. 12 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



antara Kuasa Hukum Penggugat Terry George Waas, S.H. dengan Kuasa Hukum Gereja Katolik Drs. Antonius R Rusbani, S.H., M.Hum., yang kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I juga telah melakukan beberapa pertemuan dan yang terakhir pada tanggal 17 Nopember 2009 adalah pertemuan antara Tim Penggugat yang di wakili oleh H. Malik Syam, Sp.d, KN. Kasih Suhardono, S.H., M.H., Sunardi S.H., dan Soewondo dengan pihak Tergugat I (Gereja Katolik) yang di wakili oleh Kuasa Hukumnya Drs. Antonius R. Rusbani, S.H., M.Hum., dan di lanjutkan lagi pada tanggal 17 Nopember 2009 yang menghasilkan beberapa kesepakatan, namun demikian fakta hukumnya Tergugat I tetap tidak melaksanakan kesepakatan-kesepakatan yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga layak menurut hukum apabila Tergugat I dikualifikasi sebagai orang yang tidak memiliki iktikad baik dalam menyelesaikan perkara ini secara perdamaian dan kekeluargaan. (*vide* - Bukti P-7);

27. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan atas iktikad tidak baik dari Para Tergugat tersebut di atas untuk memindahtangankan benda tetap miliknya selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, sehingga layak apabila Penggugat mengajukan permohonan Sita Jaminan terhadap benda tetap:

- a. Yang diduduki Tergugat I berupa Sebidang tanah berikut bangunan rumah (Gereja) yang ada di atasnya terletak di Jalan Pagesangan Baru Nomor 4 Surabaya;
- b. Milik Tergugat II dan kawan-kawan, berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Jalan Ketintang Nomor 1 Surabaya;
- c. Milik Tergugat III dan kawan-kawan, berupa Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Jalan Raya Pagesangan Nomor 69 Surabaya;
- d. Milik Tergugat IV, berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Jalan Ketintang Nomor 207, Surabaya;

28. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat, serta berdasarkan Pasal 180 HIR maka Putusan Perkara ini memenuhi syarat secara sah untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi atau Perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan Putusan sebagai berikut:

*Hal. 13 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan dan menghentikan segala aktivitas yang dilakukan di atas yang terletak di Pagesangan Agung Surabaya atau Kelurahan Pagesangan - Kecamatan Jambangan atau sekarang bernama Jalan Pagesangan Baru Nomor 4, Surabaya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Ahli Waris yang berhak dari (Almarhum) Darman alias Sudarman dengan (almarhumah) Chanah alias Kanah;
3. Menyatakan Penggugat sebagai orang yang berhak atas harta peninggalan (almarhum) Darman alias Sudarman dengan (almarhumah) Chanah alias Kanah berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Pagesangan Baru Nomor 4, Surabaya;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
5. Menyatakan seluruh jual-beli yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 729 tertanggal 26 Januari 1998, yang diterbitkan oleh Tergugat VI Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Surabaya, dengan Gambar Situasi (GS) Nomor 3647/1997 tanggal 15 April 1997, luas: 5.616 M<sup>2</sup> (lima ribu enam ratus enam belas meter persegi) SHM Nomor 729 atas nama Yayasan Pengurus Gereja Dan Amal Roma Katolik Gembala Yang Baik (sekarang Sakramen Mahakudus) berkedudukan di Surabaya adalah batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan;
7. Memerintahkan kepada Tergugat VI untuk mencabut atau membatalkan Sertifikat Hak Mink (SHM) Nomor 729 tertanggal 26 Januari 1998, yang diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kotamadya Surabaya, dengan Gambar Situasi (GS) Nomor 3647/1997 tanggal 15 April 1997, luas 5.616 m<sup>2</sup> (lima ribu enam ratus enam belas meter persegi) SHM Nomor 729 atas nama Yayasan Pengurus Gereja Dan Amal Roma Katolik Gembala Yang Baik (sekarang Sakramen Mahakudus) berkedudukan di Surabaya;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap benda tetap:
  - a. Yang diduduki Tergugat I berupa Sebidang tanah berikut bangunan rumah (Gereja) yang ada di atasnya terletak di Jalan Pagesangan Baru Nomor 4 Surabaya;
  - b. Milik Tergugat II dan kawan-kawan, berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Jalan Ketintang Nomor 1

Hal. 14 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



Surabaya;

c. Milik Tergugat III dan kawan-kawan, berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Jalan Raya Pagesangan Nomor 69 Surabaya;

d. Milik Tergugat IV dan kawan-kawan, berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terletak di Jalan Ketintang Nomor 207 Surabaya;

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp21.273.050.000,00 (dua puluh satu miliar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak Putusan Perkara ini diucapkan;

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan atas tidak dipenuhinya Putusan Perkara ini sampai dilaksanakannya Putusan Perkara ini;

11. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi Putusan Perkara ini;

12. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi atau perlawanan, (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbal karena Gugatan ini;

Atau, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Tergugat II):

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libeli*) dan salah sasaran/keliru mengenai Subjek Hukum yang digugat (*error in persona*), sebab sesuai dengan uraian gugatan Penggugat bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai tindakan almarhum Kusen alias Chusen;

2. Bahwa almarhum Kusen alias Chusen telah meninggal dunia, oleh karenanya sesuai dengan prinsip pertanggungjawaban hukum maka orang yang telah meninggal dunia maka gugur pula segala kewajiban pertanggungjawaban atas semua perbuatan hukumnya;

3. Bahwa hal-hal yang menyangkut perbuatan hukum almarhum Kusen alias Chusen yang berkaitan dengan perkara gugatan ini tidak dapat diwariskan kepada anak-anaknya atau ahli warisnya, oleh karenanya adalah amat sangat



keliru jika Penggugat mendudukkan Muhammad Nashir dan kawan-kawan. sebagai Tergugat II dalam perkara gugatan ini, sebab tindakan tersebut dapat dikualifikasi sebagai kesalahan mengenai person yang digugat (*error in persona*);

4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libeli*) dan salah sasaran/keliru mengenai Subjek Hukum yang digugat (*error in persona*), maka sudah sepatutnya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi (Tergugat III):

I. Tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona*:

1. Bahwa gugatan Penggugat salah Subjek hukumnya (*error in persona*) karena antara Penggugat dan Tergugat III tidak pernah terjadi hubungan dalam bentuk apapun, tidak saling mengenal satu dengan lainnya oleh karena menurut hukum Tergugat III tidak berkepentingan (*belang hebbende*) dalam arti bahwa Penggugat tidak akan menderita kerugian dengan jalan Tergugat III digugat dalam perkara *a quo* (*vide*, Yurisprudensi MARI Nomor 305 K/Sip/1961, tanggal 3 Januari 1965);
2. Bahwa kalau yang dimaksud oleh Penggugat telah terjadi perbuatan yang disangkakan kepada orang tua Tergugat III yakni telah menjual tanah milik Darmin alias Sudarmin maka yang demikian itu tidak dapat dibebankan kepada para ahli warisnya untuk menanggung segala perbuatan orang tuanya tersebut (*vide*, Pasal 1365 KUH-Perdata);
3. Bahwa gugatan perbuatan melanggar hukum ("*onrechtmatiggedaad*" - eks. Pasal 1365 KUH-Perdata) yang didugakan oleh Penggugat kepada Tergugat III baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, yang demikian itu haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. Tentang Gugatan Penggugat *Obscur Libel*:

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat secara berturut-turut sebagaimana pada point 1, 2, 3 4 menerangkan sebagai Ahli Waris dari Darman alias Sudarman yang meninggal dunia terlebih dahulu pada tanggal 3 Januari 1966 dari perkawinan dengan Chanah alias Kanah yang meninggal dunia tanggal 24 Pebrari 1997;
2. Bahwa demikianpun Penggugat dalam positanya, sebagaimana pada point 5 mendalihkan Darmin alias Sudarmin semasa hidupnya memiliki sebidang tanah sawah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 7159, luas 7.027 M<sup>2</sup>, yang terletak di di Pagesangan Agung Surabaya berdasarkan Surat

Hal. 16 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



Tanda Hak Milik Atas Tanah Nomor Ka./Agr.674/Hm/60 tanggal 1 Januari 1960, sedangkan fakta-fakta atas kepemilikan atas tanah yang disengketakan Penggugat tidaklah demikian adanya, karena STHM Nomor Ka./Agr.674/Hm/60 tanggal 1 Januari 1960 atas nama Darmin/Kusen yang masing-masing memiliki sebagian dari tanah tersengketa, jadi tidak benar kalau tanah tersengketa milik Darmin/ Sudarmin secara keseluruhan, demikianpun mengenai batas-batasnya, tidak jelas sebagaimana dalam gugatan Penggugat pada point 6;

3. Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 juncto Nomor 842 K/Pdt/1986, tanggal 23 Desember 1987 menentukan: Bahwa untuk adanya perbuatan melawan hukum harus terbukti adanya kerugian;
4. Bahwa dalam gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas (point 1, 2, 3) dengan tegas dan jelas mencampuradukkan/menggabungkan antara gugatan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dengan kewarisan (*faraid*) yang belum jelas keberadaan (statusnya) Penggugat apakah benar-benar sebagai Ahli Waris dari Darmin alias Sudarmin sebagaimana dalam *petitum* Penggugat pada point 2 dan 3, karena status seseorang atau lebih yang menyatakan dirinya sebagai Ahli Waris dari pewaris/almarhum dan beragama Islam secara yuridis formil terlebih dahulu harus dinyatakan sebagai Ahli Waris melalui suatu penetapan pengadilan (Pengadilan Agama) ditentukan dalam Pasal 2 dan 49 huruf b Undang Undang Nomor 3/2006 Tentang Perubahan atas, Undang Undang Nomor 7/1989, berbunyi: "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang kewarisan", apabila persyaratan tersebut belum dilakukan, maka hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 102 Reglemen Acara Perdata, (*Reglement Op De Rechtsvordering* - Stb. 1847 Nomor 52 jo. 1849 Nomor 63), maka gugatan yang demikian tidak dapat diterima karena melanggar tertib hukum acara perdata, sebagaimana dalam Yurisprudensi Nomor 879 K/Pdt/1999 tanggal 29 Januari 2001;
5. Bahwa dengan tidak terpenuhinya Penggugat dalam gugatan *a quo* sebagaimana pada point 04 di atas, menurut Yurisprudensi tetap MARI Nomor 405 K/Sip/1967 tanggal 18 Mei 1968 dinyatakan: "Gugatan untuk menuntut harta peninggalan Pewaris tidak mempunyai dasar hukum, karena Penggugat bukan Ahli Waris dari Pewaris tersebut, maka dengan demikian

*Hal. 17 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima” (*niet onvankelijk verklaard*);

### III. Tentang Gugatan Penggugat Bertentangan Antara *Posita* dengan *Petitum*:

1. Bahwa dalam positanya Penggugat mendalilkan Tergugat III melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) sedangkan dalam petitumnya menyatakan Tergugat III membayar ganti rugi materiil dan melakukan sita jaminan terhadap harta milik orang lain (bukan milik Tergugat III);
2. Bahwa antara *posita* dan *petitum* Penggugat yang satu dengan lainnya saling bertentangan yakni dalam *posita* Tergugat III menjual tanah milik Penggugat sedangkan dalam *posita* lainnya Tergugat III melakukan perbuatan melanggar hukum karena menjual tanah milik Darmin/Sudarmin, demikianpun dalam *petitum* Penggugat pada point 4 dan 5 disebutkan perbuatan Tergugat III menjual tanah milik Darmin alias Sudarmin adalah perbuatan melanggar hukum selanjutnya pada point 9 menghukum Tergugat mengganti kerugian materiil sebesar Rp21.273.050.000.00 miliar yang merupakan bentuk gugatan yang asal-asalan dan tidak mendasar sama sekali (*irrasional*), maka gugatan demikian itu haruslah ditolak/setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 juncto Nomor 842 K/Pdt/1986, tanggal 23 Desember 1987 menentukan bahwa untuk adanya perbuatan melawan hukum harus terbukti adanya kerugian;

### IV. Gugatan Penggugat Kedaluwarsa:

1. Bahwa gugatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang diajukan oleh Penggugat didasarkan pada Surat Keterangan Hak Milik yang merupakan bukti kepemilikan sementara yang sudah tidak dapat diberlakukan sebagai hak kepemilikan atas tanah sengketa yang sekarang tanah sersengketa dalam penguasaan (*feitelijk*) Tergugat I;
2. Bahwa dengan menunjukkan ketentuan Pasal 1129 dan 1130 KUH-Pdt. berbunyi: “Setelah lewatnya waktu 30 tahun terhitung mulai hari terbukanya warisan, tidak seorang waris pun memajukan diri, maka perhitungan penutup harus dilakukan kepada negara, sedangkan negara akan berkuasa sementara menguasai harta peninggalannya”, dengan demikian pengajuan gugatan oleh Penggugat gugur karena lewatnya waktu (kedaluwarsa) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1129 KUH-Perdata, maka atas dasar itu gugatan Penggugat haruslah ditolak/setidak-tidaknya

Hal. 18 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



dinyatakan gugur;

V. Tentang Gugatan Penggugat Bertentangan Dengan Perundang-undangan:

1. Bahwa dalam positanya Penggugat telah mendalilkan Penggugat seolah-olah sebagai Ahli Waris dari Darman alias Sudarman (Pewaris) hanya berdasarkan Surat Keterangan Waris bertanggal 5 Februari 2010 yang diketahui oleh Lurah Menanggal dan Camat Mojosari, Kab. Mojokerto, sedangkan dalam ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 171 K. H. I dinyatakan: "Pewaris adalah orang yang pada saat meninggalnya atau yang dinyatakan meninggal berdasarkan Putusan Pengadilan beragama Islam, meninggalkan Ahli Waris dan harta peninggalan";
2. Bahwa berdasar pada ketentuan sebagaimana diuraikan tersebut di atas Penggugat memaksakan kehendaknya menggugat Tergugat III yang jelas-jelas bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dalam Putusan MARI Nomor 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983 berbunyi: "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara feitelijke menguasai barang-barang sengketa" dan walaupun Penggugat menggugat Tergugat III hanya sebagian dari Ahli Waris dan bukan dari semua Ahli Waris yang digugat, hal ini bertentangan dengan yurisprudensi M.A.R.I Nomor 10 K/Pdt/1984, berbunyi, "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua Ahli Waris almarhum";
3. Bahwa dari fakta tersebut jelas Penggugat memaksakan kehendaknya dan dengan caranya sendiri yang tidak dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat V:

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam jawaban ini;

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*):

2. Bahwa Tergugat V menilai bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat V adalah kabur karena tidak jelas dalam menguraikan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat V;
3. Bahwa pada *posita* Nomor 19 gugatannya, Penggugat menyatakan "telah terdapat perbuatan merekayasa dan menipu Penggugat atas penggunaan kertas kosong bermaterai...." Terhadap dalil ini, Tergugat V menanggapi bahwa tuduhan tersebut adalah tidak jelas;

Hal. 19 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



Penggugat tidak menguraikan dengan jelas unsur-unsur adanya rekayasa maupun penipuan, dan hanya menyatakan bahwa, "...telah terdapat perbuatan merekayasa dan menipu Penggugat atas penggunaan kertas kosong bermaterai...";

4. Bahwa Penggugat juga tidak konsisten dalam menentukan siapa yang digugat apakah Kantor Kelurahan Pagesangan ataukah Lurah Pagesangan Bapak Soeparmen ? Di awal gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Kantor Kelurahan Pagesangan (halaman 2 gugatannya), tetapi dalam *positanya* pada angka 16 Penggugat menyebutkan Tergugat V adalah Lurah Pagesangan, Bapak Soeparmen; Hal ini menjadi kerancuan siapakah yang digugat oleh Penggugat apakah Kantor Kelurahan Pagesangan selaku instansi, Lurah Pagesangan selaku Pejabat Publik/Pejabat Tata Usaha Negara ataukah Bapak Soeparmen selaku pribadi?;

Gugatan Penggugat Ditujukan Kepada Pihak Yang Salah (*Error In Persona*):

5. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Kelurahan Pagesangan adalah salah. Berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata, dalam hal gugatan ditujukan kepada Negara/Pemerintah, maka gugatan tersebut ditujukan kepada lembaga selaku Badan Hukum Publik;

Berdasarkan Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008, dan Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 2005 tentang Kelurahan, Kelurahan adalah wilayah kerja Lurah sebagai perangkat Daerah Kabupaten/Kota dalam wilayah kerja Kecamatan. Oleh karena itu, seharusnya gugatan Penggugat tidak ditujukan kepada Kantor Kelurahan Pagesangan melainkan kepada Pemerintah Kota Surabaya selaku Badan Hukum Publik;

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat V yang tercantum dalam eksepsi maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan oleh karenanya Tergugat V mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Tergugat VI:

1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat VI, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Bahwa mencermati pokok gugatan Penggugat dikaitkan dengan kedudukan Tergugat VI, selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Administrasi Pertanahan maka secara yuridis tidak sepatutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ditarik selaku pihak dalam perkara ini. Karena sesuai dengan Pasal 1 dan Pasal 53 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang

Hal. 20 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009, ditegaskan dan diatur bahwa terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschiking*) yang diterbitkan suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara maka apabila ada pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschiking*) tersebut maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa berkaitan uraian tersebut diatas secara yuridis berkaitan Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschiking*) yang diterbitkan oleh Tergugat VI in casu Sertipikat Hak Milik Nomor 729/Kelurahan Pagesangan, adalah menjadi kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutus apakah Keputusan TUN (*Beschiking*) tersebut cacat yuridis atau tidak, bukan kewenangan Pengadilan Negeri;
4. Bahwa selanjutnya berhubungan erat dengan uraian tersebut pada angka 2 sampai dengan 3 tersebut diatas, Tergugat VI mohon dengan hormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memberikan Putusan sela dengan amarnya menyatakan bahwa sepanjang menyangkut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat VI maka menjadi kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya serta menyatakan mengeluarkan Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara ini karena tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum atas tanah *a quo*;
5. Bahwa secara yuridis gugatan Penggugat termasuk kategori gugatan kabur (*obscuur libel*) dengan pertimbangan yuridis bahwa sesuai dalil surat gugatan Penggugat baik berkaitan posita maupun *petitum*, Penggugat tidak menjelaskan dalam perbuatan hukum apa yang telah dilanggar dan atau melebihi seharusnya yang diamanatkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sepanjang menyangkut tugas, kewenangan dan kedudukan serta kapasitas dari Tergugat VI selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dibidang Administrasi Pertanahan *in casu* penerbit Sertipikat Hak Milik Nomor 729/Kelurahan Pagesangan, sebagai landasan yuridis dapat kiranya mengacu kepada Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970;
6. Bahwa mencermati gugatan Penggugat antara lain dalam hal penyebutan pars pihak khususnya terhadap Tergugat VI - BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Surabaya adalah tidak benar. Hal ini secara yuridis layak apabila gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat dinyatakan sebagai gugatan *Error In Subjek* karena seharusnya penyebutannya adalah Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Berkaitan dengan hal ini Tergugat VI mohon

*Hal. 21 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dikarenakan gugatan *Error in Subjek*;

7. Bahwa Penggugat tidak berkwalitas dan berkapasitas selaku Penggugat dan tidak memiliki kepentingan Berta hubungan hukum atas tanah *a quo*, dengan alasan dan pertimbangan yuridis bahwa Surat Tanda Hak Milik Atas Tanah Nomor Ka/Agr.674/Hm/1960 tanggal 1 Januari 1960 dikeluarkan oleh Kepala Agraria Daerah Kabupaten Surabaya diterbitkan sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Juncto. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan pemberian hak milik atas tanah pekarangan/sawah dalam rangka ketentuan Pasal 5 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 Jis. Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 30-01-1959 Nomor SK.19/Ka.Sk.Residen Surabaya tanggal 15-10-1958 Nomor 22/lp./58 dan Surat Keputusan Kepala Agraria Daerah Kabupaten Surabaya tanggal 1-1-1960 Nomor 1/Hm dimana dalam Surat Tanda Hak Milik Atas Tanah tersebut terclapat persyaratan/kewajiban yakni sesudah 6 (enam) bulan surat tanda milik tersebut harus ditukar dengan tanda milik umum di Kantor Pendaftaran Tanah/Kantor Agraria Daerah Kabupaten Surabaya;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat VI mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan Putusan Sela dengan menyatakan:
  - Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sepanjang berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschiking*) yang terbitkan oleh Tergugat VI *in casu* Sertipikat Hak Milik Nomor 729/Kelurahan Pagesangan, sebagaimana Pasal 53 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Nomor 51 Tahun 2009 dan Mengeluarkan Tergugat VI selaku pihak berperkara mendasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  - Gugatan Penggugat terhadap Tergugat VI merupakan gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Mengeluarkan Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi (Tergugat I):

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi, mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;

*Hal. 22 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan merugikan Penggugat Rekonvensi secara psikologis terhadap umat atau jemaat gereja Katolik Paroki Sakramen Mahakudus, setidaknya kecemasan dalam menjalankan ibadah;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak menuntut karena timbulnya kerugian secara psikologis atau imateriil tersebut, sebesar 50% dari (25.3 Surat gugatan, halaman 9) atau  $50\% \times \text{Rp}21.273.050.000,00 = \text{Rp}10.636.525.000,00$  (sepuluh miliar enam ratus tiga puluh enam juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) adalah layak menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi mengajukan tuntutan kepada Tergugat Rekonvensi atas kerugian imateriil dimaksud;

Bahwa oleh karena gugatan balas/Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi didasarkan alasan yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi II mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan sah dan berharga atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 729/Pagesangan (luas tanah 5.616 M<sup>2</sup>) tanggal 26-11-1998 di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kotamadya Surabaya Surat Ukur/GambarSituasi Nomor 3647/1997 tanggal 15-4-1997 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertera atas nama Yayasan Pengurus Gereja dan Amal Roma Katolik Gembala Yang Baik, berkedudukan di Surabaya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan, merugikan nama baik;
3. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

Dalam Rekonvensi (Tergugat III):

1. Bahwa apa yang termuat dalam bagian Konvensi mohon dianggap termasuk pula bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Konvensinya telah memutar balikkan fakta/peristiwa hukum (*rechtfaiten*) yang menjadi dasar gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi dan kemudian menuduh Penggugat Rekonvensi seolah-olah bersekongkol, menjual tanah milik Tergugat dalam

*Hal. 23 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



Rekonpensi tanpa hak, dengan tindakan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut berdampak pada psikologis, tertekan dan stress, malu karena Penggugat dalam Rekonvensi tidak tabu menahu urusan orang tua Penggugat dalam Rekonvensi semasa hidupnya mendiang Sampir bertindak dan melakukan tuduhan-tuduhan yang tidak diketahui sendiri oleh Penggugat dalam Rekonvensi maka yang demikian itu adalah melanggar norma kesusilaan, kepatutan dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*), padahal yang dituduhkan Tergugat dalam Rekonvensi itu adalah tidak benar;

3. Bahwa sejak adanya gugatan ini antara orang tua dan Penggugat dalam Konvensi hanya sebatas antara anak dengan orang tuanya (orang tua dan anak) dan mengenai dugaan dan dalil-dalil mapun tuntutan Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi tidak pada tempatnya menarik Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa sejak sepeninggalan orang tua Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah berwasiat apapun kepada Tergugat III terlebih masalah tanah yang disengketakan sekarang ini;
5. Bahwa seperti diuraikan di atas dalam posits atau dalil Penggugat/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berdasarkan fakta dan dengan demikian tidak berdasarkan hukum (yuridis);
6. Bahwa dengan dalil-dalil Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Konvensi malahan terbukti dan justru Tergugat Rekonvensilah yang secara terang-terangan telah menfitnah Penggugat Rekonvensi seolah-olah Penggugat Rekonvensi mengetahui dan melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*);
7. Bahwa tindakan fitnah ini merupakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dan karenanya Tergugat Rekonvensi berkewajiban memberikan ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi karena tindakan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi telah merugikan nama baik mana jika dinilai dengan uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
8. Bahwa selain merugikan nama baik Penggugat Rekonvensi, fitnahan dalam bentuk gugatan yang mengada-ada dari Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Kompensinya dan terpaksa pula mengeluarkan biaya (honorarium) advokat yang besarnya adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa dengan demikian seluruh kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) dan untuk menjamin terpenuhinya gugatan Rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi mohon

*Hal. 24 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



agar barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat dalam Rekonvensi dikenakan sita jaminan dan untuk ini Penggugat Rekonvensi mohon agar rumah Tergugat Rekonvensi yang terletak di Dusun Sidotopo RT.12/RW.04, Desa menanggal, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto berikut segala perabotannya (barang barang bergerak) dikenakan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

10. Bahwa agar lebih ditaati Putusan Rekonvensi ini, maka patut ditetapkan sanksi keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan, dalam hal ini wajar kewajiban Tergugat Rekonvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp100.000,00 perhari kelambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon pula Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi III mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tersebut;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatiggedaad*);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) secara tunai;
5. Menyatakan bahwa Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi sejumlah uang sebesar Rp100.000.00 (ratus ribu rupiah) per-hari atas atas kelambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi Putusan sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus untuk tiap-tiap 1 x 24 jam keterlambatan memenuhi isi Putusan ini dengan baik, terhitung sejak diucapkan;

Hal. 25 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum. (*ex aequo et bono*);

Dalam Rekonvensi (Tergugat IV):

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi, mohon dipandang dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan merugikan Penggugat Rekonvensi secara psikologis terhadap Tergugat IV;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak menuntut karena timbulnya kerugian secara psikologis atau imateriil tersebut, sebesar 50% dari (25.3 Surat gugatan, halaman 9) atau  $50\% \times \text{Rp}21.273.050.000,00 = \text{Rp}10.636.525.000,00$  (sepuluh miliar enam ratus tiga puluh enam juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) adalah layak menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi mengajukan tuntutan kepada Tergugat Rekonvensi atas kerugian imateriil dimaksud;
- Bahwa oleh karena gugatan balas/Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;
- didasarkan alasan yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi IV mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan sah dan berharga atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 729/Pagesangan (luas tanah 5.616 M<sup>2</sup>) tanggal 26-1-1998 di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kotamadya Surabaya Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 3647/1997 tanggal 15-4-1997 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertera atas nama Yayasan Pengurus Gereja dan Amal Roma Katolik Gembala Yang Baik, berkedudukan di Surabaya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan, merugikan nama baik;
3. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

Hal. 26 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 184/Pdt.G/2011/PN Sby., tanggal 6 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi dari Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Ahli Waris yang berhak dari (Aknarhum) Darman alias Sudarman dengan (almarhumah) Chanah alias Kanah;
3. Menyatakan Penggugat sebagai orang yang berhak atas harta peninggalan (almarhum) Darman alias Sudannan dengan (almarhumah) Chanah alias Kanah berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Pagesangan Baru Nomor 4 Surabaya, sebagaimana dalam gugatan Penggugat;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
5. Menyatakan seluruh jual-beli yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 729 tertanggal 26 Januari 1998, yang diterbitkan oleh Tergugat VI Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Surabaya, dengan Gambar Situasi (GS) Nomor 3647/1997 tanggal 15 April 1997, luas: 5.616 M<sup>2</sup> (lima ribu enam ratus enam belas meter persegi) SHM Nomor 729 atas nama Yayasan Pengurus Gereja dan Amal Roma Katolik Gembala Yang Baik (sekarang Sakramen Mahakudus) berkedudukan di Surabaya, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp19.324.250.000,00 (sembilan belas miliar tiga ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), terhitung sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti;
8. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi Putusan Perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I, III dan IV/Tergugat Konvensi I, III dan IV;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk

*Hal. 27 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.557.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat Banding atas permohonan Tergugat I, II, IV dan VI/Para Pembanding, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 184/Pdt.G/2011/PN Sby, tanggal 6 Februari 2013 tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 533/PDT/2013/PT SBY, tanggal 6 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II, IV dan VI/Para Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Februari 2013 Nomor 184/Pdt.G/2011/PN Sby. yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

### A. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat/Terbanding seluruhnya;

### B. Dalam Konvensi:

#### I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat/Pembanding seluruhnya;

#### II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;

### C. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan sah kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 729/Pagesangan (luas tanah 5.616 M<sup>2</sup>) tanggal 26 Januari 1998 di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kotamadya Surabaya, Surat Ukur/Gambar situasi Nomor 364/1997 tanggal 15 April 1997 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertera atas nama Yayasan Pengurus Gereja dan Amal Roma Katolik Gembala yang baik, berkedudukan di Surabaya;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

### D. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh

*Hal. 28 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*

#### 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)



Penggugat/Terbanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 184/Pdt.G/2011/PN Sby. jo. Nomor 533/PDT/2013/PT SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Maret 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, IV dan VI/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 2 April 2014;
2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III dan V/Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 2 April 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, IV dan VI/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya masing-masing pada tanggal 15 April 2014 dan tanggal 23 Juni 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa keberatan Pemohon Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 533/PDT/2013/PT SBY tanggal 6 Januari 2014 yaitu di dalam pertimbangan hukumnya telah melampaui batas wewenangnya terdapat kesalahan/kekhilafan dalam penerapan hukumnya sebagai berikut:

- I. Tentang Pengadilan Tinggi Surabaya dalam pertimbangan hukum telah melampaui batas kewenangan;
  1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Surabaya telah melampaui batas wewenangnya yaitu melakukan penafsiran dari Surat Tanda Milik Nomor KA/Agr.674/HM/60 tertanggal 1 Januari 1960 yang didalamnya terdapat peringatan sesudah 6 (enam) bulan harus ditukar dengan tanda milik (Sertifikat Hak Milik) menggugurkan kepemilikan hak atas objek sengketa milik Pemohon Kasasi yang perolehan hak miliknya diberikan oleh Undang-Undang. Dengan demikian terbukti bahwa Hakim Pengadilan

*Hal. 29 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Jawa Timur Surabaya telah melakukan penafsiran yang secara hukum tidak benar, penafsiran hakim mengalahkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir;

II. Tentang Pengadilan Tinggi Surabaya dalam pertimbangan hukumnya salah menerapkan hukum:

1. Bahwa selanjutnya kepemilikan atas tanah objek sengketa Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya telah melakukan kesalahan yang fundamental dalam memutus perkara ini yang menyatakan hak Pemohon Kasasi telah gugur demi hukum atas tanah objek sengketa dan statusnya beralih menjadi penggarap;

2. Bahwa perolehan Hak Milik Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa (bukti P.10) adalah pemberian oleh Negara karena ketentuan Pasal 5 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir yang selanjutnya dituangkan dalam Surat Tanda Hak Milik atas Tanah Nomor Ka/Agr.674/HM/60 tertanggal 01 Januari 1960 dengan syarat-syarat sebagaimana dalam surat tersebut antara lain:

1. Selama lima tahun tidak dipindahkan kecuali dengan izin Kepala Agraria Djawa Timur;
2. Di tiap-tiap sudut harus ditanami tanda batas yang kuat sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10/1959;
3. Diadakan pendjagaan longsornja tanah;

Dan sebuah peringatan sesudah 6 (enam) bulan harus ditukar dengan tanda milik yaitu didaftarkan untuk diterbitkan Sertifikat. Jadi, sesudah 6 (enam) bulan sampai kapanpun bisa ditukar dengan Sertifikat Hak Milik oleh pembeli terakhir, Ahli Waris atau penerima hibah;

3. Bahwa kepemilikan atas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 7159 seluas 7.027 M<sup>2</sup> yaitu tanah objek sengketa adalah Pemohon Kasasi selaku Ahli Waris Darman diberikan oleh Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, secara hukum tidak bisa gugur karena penafsiran yang keliru yaitu sebuah peringatan sesudah 6 (enam) bulan Surat Tanda Milik sementara ini setelah 6 (enam) bulan sejak diterbitkan harus ditukarkan dengan tanda milik artinya yang harus dilakukan oleh Pemohon Kasasi adalah mengajukan permohonan kepada Termohon Kasasi IV agar didaftar kepemilikannya dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik yang didalamnya terdapat gambar situasi yang telah dilakukan pengukuran setempat. Batas waktu berakhirnya kepemilikan atas tanah dari Surat Tanda Milik ini tidak ada batasnya;

*Hal. 30 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



Jadi sampai kapanpun akan berlaku kecuali dicabut oleh peraturan yang setingkat dengan undang-undang dan tidak bisa beralih menjadi tanah negara bebas;

4. Bahwa kepemilikan atas tanah objek sengketa Pemohon Kasasi dengan Surat Tanda Milik Nomor Ka/Agr.674/HM/60 tertanggal 1 Januari 1960 menurut hukum tidak bisa dilakukan jual beli sebelum didaftarkan kepada Termohon Kasasi IV/dahulu Tergugat IV, setelah terbukti Sertifikat Hak Milik (SHM) baru bisa dilakukan jual beli. Berbeda dengan jual beli atas tanah dengan status tanah negara bebas oleh penggarap, maka manakala dialihkan ke orang lain yaitu dengan cara ganti rugi disertai penyerahan hak dari penggarap sebagaimana dilakukan Termohon Kasasi I, dan terbukti dalam persidangan Pemohon Kasasi tidak pernah mengalihkan hak milik atas tanah kepada siapapun;

Untuk itu penggantian ganti rugi dan penyerahan hak adalah tidak benar menurut hukum. Hal ini adalah suatu bentuk rekayasa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi untuk memudahkan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 729 yaitu kepemilikan dinyatakan kadaluarsa, kejadian semacam ini banyak terjadi yang melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Surabaya waktu itu, dan Pemohon Kasasi juga merasa heran mengapa dalam mencari keadilan untuk mempertahankan kepemilikan atas tanah amat susah meskipun Pemohon Kasasi telah mohon dilakukan pemeriksaan secara pidana dalam perkara perbuatan melanggar hukum ini;

Dengan demikian terbukti Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum baik mengenai hak atas tanah dan proses jual beli atas tanah yang berstatus hak milik dengan Surat Tanda Milik Sementara dengan jual beli atas tanah negara bebas yang hanya diberi ganti rugi dan penyerahan hak garapannya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-4 tersebut:

Bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum, karena pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar;

Bahwa Pastor Hejne SVD yang membeli objek sengketa dari Tertugat IV dengan disaksikan oleh Lurah dan Camat setempat merupakan Pembeli yang beriktikad baik, dimana Tergugat IV semula membeli objek sengketa *a quo* dari Tergugat III;

Hal. 31 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa objek/Tanah yang dibeli oleh Pastor Hejne SVD tersebut, kemudian dikuasai oleh Termohon Kasasi/Tergugat I yaitu Yayasan Pengurus Gereja dan Amal Roma Katolik Gembala Yang Baik (sekarang Sakramen Mahakudus) Surabaya;

Bahwa oleh karenanya Tergugat Pastor Hejne Svd tersebut adalah Pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ISMUJANAH tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ISMUJANAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **1 April 2015** oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,

*Hal. 32 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim-hakim agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./  
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./  
Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ttd./  
H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./  
Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan:  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 33 dari 33 hal. Putusan Nomor 2346 K/Pdt/2014