



**P U T U S A N**  
**Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Bernadine Hendrika**, beralamat di Jalan Gandaria Raya Nomor 22A RT 009 RW 002 Jagakarsa Jakarta Selatan, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adelin Manahede, SH., Mohamad Khoironi, SH., Andres April Yanto, SH., Setyawan Cahyo Gemilang, SH., Marvil Worotitjan, SH., MH., Dr. Wenly RJ Lolong, SH., MH., dan Olivia Margareth, SH., MH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Adelin Manahede Lawfirm & Partners beralamat di Mitra Gading Villa, Jalan Kelapa Hybrid G1 Nomor 3 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekon-vensi**;
2. **Helena Laura**, beralamat di Jalan Palsigunung Nomor 34 RT 001 RW 004, Kelurahan Tugu, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adelin Manahede, SH., Mohamad Khoironi, SH., Andres April Yanto, SH., Setyawan Cahyo Gemilang, SH., Marvil Worotitjan, SH., MH., Dr. Wenly RJ Lolong, SH., MH., dan Olivia Margareth, SH., MH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Adelin Manahede Lawfirm & Partners beralamat di Mitra Gading Villa, Jalan Kelapa Hybrid G1 Nomor 3 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekon-vensi**;
3. **Sukartini**, beralamat di Jalan Pupan Nomor 32 RT 011 RW 008, Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Kota

Halaman 1 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adelin Manahede, SH., Mohamad Khoironi, SH., Andres April Yanto, SH., Setyawan Cahyo Gemilang, SH., Marvil Worotitjan, SH., MH., Dr. Wenly RJ Lolong, SH., MH., dan Olivia Margareth, SH., MH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Adelin Manahede Lawfirm & Partners beralamat di Mitra Gading Villa, Jalan Kelapa Hybrid G1 Nomor 3 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi**;

4. **Sutami Dewi**, beralamat di Reni Jaya Blok AD 3/36 Pamulang Barat, Kelurahan Pamulang Barat, Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adelin Manahede, SH., Mohamad Khoironi, SH., Andres April Yanto, SH., Setyawan Cahyo Gemilang, SH., Marvil Worotitjan, SH., MH., Dr. Wenly RJ Lolong, SH., MH., dan Olivia Margareth, SH., MH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Adelin Manahede Lawfirm & Partners beralamat di Mitra Gading Villa, Jalan Kelapa Hybrid G1 Nomor 3 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi**;

5. **R Dedi Suharyanto**, beralamat di Jalan Akasia II Blok AC-III/18 RT 002 RW 017, Kelurahan Pamulang Barat, Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adelin Manahede, SH., Mohamad Khoironi, SH., Andres April Yanto, SH., Setyawan Cahyo Gemilang, SH., Marvil Worotitjan, SH., MH., Dr. Wenly RJ Lolong, SH., MH., dan Olivia Margareth, SH., MH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Adelin Manahede Lawfirm & Partners beralamat di Mitra Gading Villa, Jalan Kelapa Hybrid G1 Nomor 3 Kelurahan Kelapa Gading



Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi**;

6. **Dodi Suharmanto**, beralamat di Jalan Payung Prasetya I Nomor 3, Pudakpayung, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adelin Manahede, SH., Mohamad Khoironi, SH., Andres April Yanto, SH., Setyawan Cahyo Gemilang, SH., Marvil Worotitjan, SH., MH., Dr. Wenly RJ Lolong, SH., MH., dan Olivia Margareth, SH., MH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Adelin Manahede Lawfirm & Partners beralamat di Mitra Gading Villa, Jalan Kelapa Hybrid G1 Nomor 3 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi**;

7. **Doni Suharmi**, beralamat di Jalan Pupan RT 011 RW 008, Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adelin Manahede, SH., Mohamad Khoironi, SH., Andres April Yanto, SH., Setyawan Cahyo Gemilang, SH., Marvil Worotitjan, SH., MH., Dr. Wenly RJ Lolong, SH., MH., dan Olivia Margareth, SH., MH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Adelin Manahede Lawfirm & Partners beralamat di Mitra Gading Villa, Jalan Kelapa Hybrid G1 Nomor 3 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi**;

8. **R Rudy Supriyanto**, beralamat di Jalan Pupan Pondok Pinang RT 011 RW 008, Kel. Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adelin Manahede, SH., Mohamad Khoironi, SH., Andres April Yanto, SH.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setyawan Cahyo Gemilang, SH., Marvil Worotitjan, SH., MH., Dr. Wenly RJ Lolong, SH., MH., dan Olivia Margareth, SH., MH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Adelin Manahede Lawfirm & Partners beralamat di Mitra Gading Villa, Jalan Kelapa Hybrid G1 Nomor 3 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi**;

Lawan:

1. **PT Kasih Jatim**, berkedudukan di Surabaya beralamat di bertempat di Jalan Sulawesi Nomor 52 RT 005 RW 004, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, yang diwakili oleh Julianti selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gianina Elizabeth, SH., MH., Christian Utomo, SH., MH., dan Ennik Indraningrum, SH., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor TAG & CO Lawyers beralamat di Gedung Graha Pena Lantai 9 Ruang 908 Jalan Ahmad Yani 88 Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;
2. **PT Arga Beton Indah**, berkedudukan di Gresik beralamat di Jalan Raya Kedamean Banyuurip Nomor 88, Banyuurip, Kedamean, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, yang diwakili oleh Liangga Widjadi selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Li Hong Lidya Monica, SH., Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Raya Sukomanunggal Jaya 70 Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Nomor 067/IV/2021 tanggal 17 April 2021 namun berdasarkan Surat Pencabutan Kuasa tertulis tanggal 12 Agustus 2021 surat kuasa tersebut sudah dicabut dan memberikan kuasa kepada Andri Yuono, S.Sos., dalam jabatan HRD PT. Arga Beton

Halaman 4 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



Indah berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 001/ABI/VIII/2021 tanggal 12 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi**;

3. **Teguh Wardoyo**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kedamean Banyuurip RT. 001 RW 001, Banyuurip, Kedamean, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ridham Billiar Fachrudin, SH., Muhammad Farhan, SH., Abdul Syukur, SH., Choirul Anam, SH. dan Dodi Subandri, S.H., masing-masing Advokat pada Kantor Hukum Nanggala Alugoro beralamat di Gedung Graha 41 Jalan Asembagus IV Nomor 01 Kelurahan Tembok Dukuh Kecamatan Bubutan Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi**;

4. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin S.H. Nomor 234, Kembangan, Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, yang diwakili oleh Dr. Asep Heri, SH., MH., selaku Kepala Kantor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sharih Nirawasi, SH., selaku Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa, Bambang Sudijanto, SH., dan Dra. Endang Ninik Pudjilestari masing-masing selaku Penata Pertanahan Pertama, Virda Rukmana, SH., dan Indra Jaya Susanto, SH., masing-masing selaku Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1782/SKK/IV/2021 tanggal 12 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi**

5. **Kepala Kantor Desa Banyuurip Kab. Gresik Jawa Timur** yang diketahui beralamat Jalan Sumber Rejo Nomor 2, Desa Banyuurip Kabupaten Gresik, Jawa Timur, yang diwakili oleh Khoirul Muis selaku Kepala Desa Banyuurip selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi**;

6. **Kepala Kantor Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik Jawa Timur**, beralamat Jalan Raya Kedamean Nomor 51,



Balongjerambah, Kedamean, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, Jawa Timur 61175, yang diwakili oleh Arifim SE., MM., selaku Camat Kedamean, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/ Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/ Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 24 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 30 Maret 2021 dalam register Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1917 Tn. Oscar Ellinger (seorang berkebangsaan Jerman) telah menikah dengan Ny. Rasmani (seorang pribumi) dimana dari hasil perkawinan tersebut lahir 4 orang anak yaitu:
  - a) G.H Oscar Ellinger meninggal dunia pada zaman jepang sebelum adanya pernikahan,
  - b) Augustha Dorothea Ellinger (semasa hidupnya menikah dengan Johan Bernard Kalshoven (Sofyan Abdulah) sesuai dengan Putusan Penetapan Ahli Waris no. 576/Pdt.P/Pn.Sby tertanggal 5 april 1991 adalah Warga Negara Indonesia. Dalam perkawinan dikaruniai 4 (empat) orang anak yaitu
    - 1) Ernie Lucia Dorothea, telah meninggal dunia dan meninggalkan 6 (enam) orang anak, yaitu:
      1. Sukartini (Penggugat III)
      2. Sutami Dewi (Penggugat IV)
      3. Raden Rudi Supriyanto (Penggugat V)
      4. Doni Suharmi (Penggugat VI)
      5. Dodi Suharmanto (Penggugat VII)



6. Raden Dedi Suharyanto (Penggugat VIII)
    - 2) Gerandus Oscar Ellinger telah meninggal dunia dan tidak mempunyai anak dikarenakan meninggal sebelum adanya perkawinan,
    - 3) Bernadine Hendrika (Penggugat I),
    - 4) Helena Laura (Penggugat II),
    - c) H E Oscar Ellinger, telah meninggal dunia pada masa jepang dan tidak mempunyai anak dikarenakan meninggal sebelum adanya perkawinan.
    - d) Dirk Oscar Ellinger, telah meninggal dunia pada masa jepang dan tidak mempunyai anak dikarenakan meninggal sebelum adanya perkawinan.
  2. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Ny. Rasmani dan Almarhum OSCAR ELLINGER, yang sampai gugatan ini dibuat, masih hidup dan tinggal di kediaman masing masing sesuai dengan surat keterangan Penetapan Ahli Waris di Pengadilan Negeri Tingkat I Surabaya Nomor: 576/Pdt.P/1991/Pn.SBY tertanggal 5 April 1991.
  3. Ny. Rasmani wafat pada tanggal 27 April 1949 di Desa karangasem-Karangandong dan Almarhumah dimakamkan di pemakaman kampung Desa Karangandong, sebagaimana Surat Keterangan Kematian N0.047/2012/1989 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Karangandong Sdr. Ahmad AF, tanggal 21 November 1989;
  4. Bahwa setelah Tn. Oscar Ellinger telah meninggal dunia tahun 1945 dan Ny Rasmani telah meninggal dunia pada dunia tanggal 27 April 1949 dan keduanya meninggalkan ahli waris yaitu:
    - a) ERNI LUCIA DOROTHEA (Telah meninggal dunia);
    - b) GERADUS OSCAR KALSHOVEN (*telah meninggal dunia tidak mempunyai anak dan gugur sebagai PAHLAWAN KEMERDEKAAN REPUBLIK INDONESIA dan dimakamkan di Taman Makam Pahlawan Ngagel Redjo Surabaya*);
    - c) BERNADINE HENDRIKA (Penggugat I)
    - d) HELENA LAURA (Penggugat II)
- Bahwa oleh karena Tn. OSCAR ELLINGER dan Ny. RASMANI telah meninggal dunia, maka segala hak atas tanah Eigendom Verpondings Nummer: 148 ged a/n. RASMANI secara hukum diwariskan dan menjadi milik para ahli warisnya. Pasal 832 KUHPerdata menjelaskan Bahwa: Yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sederajat baik sah maupun luar kawin yang diakui sah, serta suami atau istri yang hidup terlama. Para ahli waris yang sah karena kematian terpanggil untuk mewaris menurut urutan dimana mereka itu terpanggil untuk mewaris.



Pengertian waris itu sendiri adalah “Sesungguhnya mewarisi berarti menggantikan tempat dari seseorang yang meninggal dunia dalam hubungan harta kekayaan. Hubungan-hubungan hukum yang lain misalnya hubungan hukum dalam hukum keluarga, atau berpindahnya hak dan kewajiban atas segala sesuatu baik harta maupun tanggungan dari orang yang telah meninggal dunia kepada keluarganya yang masih hidup;

5. Ny. Rasmani adalah anak tuan tanah pribumi yang semasa hidupnya telah menikah dengan OSCAR ELLINGER yang berprofesi sebagai insinyur ahli Geologi yang tertuang dalam akta pendirian perusahaan no: 254 dan pada tanggal 1 April 1927 telah mendirikan sebuah perusahaan pabrik Yodium yang dikenal dengan nama Perusahaan Terbatas – Perusahaan Pertambangan Soember Koentjoeng atau dikenal dengan nama NV. Mijnbouw Maatschappij Soember Koentjoeng, sesuai dengan akte pendirian Perusahaan tersebut tercatat pada Javasche Courant No. 90, 11 November 1927 dan pada Extra Bijvoesel dengan akte No. 254, pada tanggal 11 November 1927; dan berdiri diatas tanah milik Ny. Rasmani yang terletak di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik seluas 290.190 m<sup>2</sup>;
6. Bahwa selanjutnya terdapat surat-surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh warga masyarakat setempat yang menerangkan tentang kepemilikan pabrik dan tanah milik Almarhumah Ny. RASMANI atau disebut juga bernama ROSMANIE (ERNIE);
  - a. Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pejuang Ex Tentara Pejuang MASTRIP yang menjelaskan perihal kepemilikan tanah Ny. RASMANI Nenek PARA PENGGUGAT yang dahulu digunakan sebagai Markas Pertahanan dan Basis Asrama Para Pejuang Kemerdekaan;
  - b. Peta Kretek Desa Banyuurip yang menunjukkan adanya blok yang bernama Blok Koentjoeng di Desa Banyuurip, dimana daerah tersebut adalah tempat berdirinya Pabrik Yodium “Soember Koentjoeng” milik OSCAR ELLINGER, Kakek dari PARA PENGGUGAT dan terdapat lokasi tanah RVO;
7. Bahwa berdasarkan isi Akte Pendirian Perusahaan “NV. Mijnbouw Maatschappij “Soember Koentjoeng” termuat dalam surat berharga Javasche Courant dan Salinannya dikeluarkan oleh Perpustakaan Nasional Republik Indonesia tanggal 31 Juli 2017; Dokumen Akte Pendirian Perusahaan dan Javasche Courant tersebut adalah dokumen resmi negara yang sah menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2019 Tentang Penggunaan Bahasa Indonesia Pasal Ayat (2) Dokumen resmi Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi surat keputusan,



surat berharga, ijazah, surat keterangan, surat identitas diri, akta jual beli, surat perjanjian, dan putusan pengadilan, yang di dalamnya dapat diketahui dengan jelas bahwa:

- a. Perusahaan tersebut diberi nama: NV. Mijnbouw Maatschappij “Soember Koentjoeng” (*terjemahan bebas*: Perusahaan Terbatas Pertambangan Masyarakat “Soember Koentjoeng”);
  - b. Ny. Rasmani sebagai Pemegang Saham;
  - c. Tn. Oscar Ellinger sebagai Pemegang Saham/menjabat sebagai Direktur;
  - d. Lokasi pertambangan Yodium adalah di atas tanah seluas 290.190 M<sup>2</sup> (*dua ratus sembilan puluh ribu seratus sembilan puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur;
8. Bahwa pada tahun 1933 sesuai surat ukur Persil didalam Eigendom Verpondings Nummer: 148 ged yang diterbitkan oleh HOOFD KADASTER-KANTOOR (Kantor Pendaftaran Tanah Pemerintah Hindia Belanda) pada tanggal 24 Juli 1933 (*Kaart Behoonrende bij meetbrief nummer 301 dedato 19den Augustus 1929*) dan dengan luasan tanah yang sama tertulis dan nama pemiliknya Ny. Rasmani. (*Vooromschereven perceel heft eene oppervlakte van 290190 m<sup>2</sup>, toebehoorende aan inlander Mevrouw Rasmani, zonder beroep wonende te Soember Koentjoeng, voor de befoedge autoiteit te soerabaja verlenden*) sesuai dengan surat Terjemah dalam Bahasa Indonesia yang di telah di Sadur oleh penerjemah tersumpah Soesilo, berdasarkan SK Gubernur No. 527/1995 yang di terjemahkan sesuai dengan aslinya;
9. Acte Van Eigendom Verpondings Nummer 148 atas nama Rasmani yang diterbitkan oleh RAAD VAN JUSTITIE (Dewan Kehakiman Pemerintah Hindia Belanda) pada tanggal 15 Juli 1938 juga menguatkan tentang tanah milik Ny. Rasmani seorang pribumi Indonesia asli (Irlander) bertempat di Soember Koentjoeng yang juga merupakan istri dari Tn. OSCAR ELLINGER seorang ahli pertambangan yang memiliki tanah seluas 290.190 m<sup>2</sup> sesuai Surat Akta No. 254.
10. Bahwa lahan dari pabrik Yodium Soember Koentjoeng yang terletak di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik ialah seluas 290.190m<sup>2</sup>. Secara rinci memiliki batas – batas:
- Timur : berbatas dengan Jalan Raya Kedamean
  - Barat : berbatas dengan Kali kecil
  - Utara : berbatas dengan jalan setapak/ batas desa
  - Selatan : berbatas dengan empang dan gardu listrik



Bahwa berdasarkan Peta keseluruhan Desa Banyuurip yang disimpan di Kantor Desa Banyuurip Gresik Jawa timur (Turut Tergugat III), nyata-nyatanya sampai saat ini masih tertera/tergambar dalam peta tersebut lokasi Soember Koentjoeng. Penyebutan Soember Koentjoeng diketahui merujuk pada kepemilikan dari Alm Ny. Rasmani dan Oscar Ellinger.

Bahwa pada masa aktifnya pabrik Yodium yang bernama Perusahaan Terbatas – Perusahaan Pertambangan Soember Koentjoeng atau dikenal dengan nama NV. Mijnbouw Maatschappij Soember Koentjoeng, telah mempekerjakan warga setempat.

Bahwa Selanjutnya pada saat masa revolusi perang Republik Indonesia, lahan dan gedung pabrik dimaksud telah dipinjam untuk digunakan sebagai markas pertahanan dan basis asrama pasukan tentara Republik Indonesia pelajar (Brigade 17 Detasemen I TRIP Jawa Timur).

Bahwa, semasa pendudukan Jepang di Indonesia, dikarenakan Oscar Ellinger dibunuh oleh tentara Jepang pada tahun 1945, maka dengan demikian pertambangan dan pabrik Yodium “Soember Koentjoeng” tidak aktif lagi, sehingga akhirnya atas seijin Ny. Rasmani rumah kediaman keluarga milik daripada (Almarhumah) Ny. Rasmani yang terletak di Desa Karangandong/Karangasem dan juga bekas bangunan pabrik “Soember Koentjoeng” di Desa Banyuurip yang masih ada di lokasi tanah Eigendom Verpondings Nummer: 148 ged a/n. RASMANI tersebut dipergunakan sebagai Benteng Markas Pertahanan dan Basis Asrama oleh Pasukan Tentara Republik Indonesia Pelajar (Brigade 17 Detasemen I TRIP Jawa Timur (*Surat-surat keterangan/pernyataan tersebut dikeluarkan oleh Paguyuban Keluarga Besar Ex-TNI Brigade 17 Detasemen I MAS TRIP Jawa Timur* tertanggal 19 April 1995 dan surat lainnya yang ditandatangani antara lain oleh Mayjen (Purn) Soebiantoro dan Brigjen (Purn) Soesanto Wismoyo yang mewakili para mantan Pejuang Kemerdekaan);

11. Bahwa diketahui dalam lembar dokumen surat izin asisten wedana kecamatan kedamean sodara Iman Soedjono tertanggal 19 desember 1958 telah memberikan pada masyarakat desa banyuurip izin untuk menggarap diatas tanah milik almarhumah Ny. Rasmani dengan catatan bahwa para petani penggarap hanya diizinkan menggarap diatas tanah tersebut dan tidak boleh menjual tanah tersebut. Selain bermaksud memberikan izin garap kepada para petani maka adanya catatan tidak boleh diadakan penjualan atas tanah tersebut melainkan hanya izin garap sesungguhnya Asisten Wedana



sebagai pejabat pemerintah, telah menegaskan akan kepemilikan lahan atas nama Ny. Rasmani;

12. Bahwa hingga saat ini sisa – sisa bangunan atas keberadaan pabrik Yodium Soember Koontjoeng diatas tanah milik almarhumah Ny. Rasmani didesa banyuurip kecamatan kedamean kabupaten gresik masih bisa dilihat secara nyata antara lain berupa;
  - Bangunan bekas bak air pabrik
  - Batuan bekas pondasi pabrik
  - Cerobong yang mengeluarkan sumber api
  - Sumur – sumur yang mengeluarkan api
  - Jalan setapak ke dan dari pabrik yang masyarakat sekitar mengenalnya dengan nama jalan Tuan, karena yang membuat jalan tersebut OSCAR ELLINGER (masyarakat setempat mengenalnya dengan panggilan *TUAN SEKAR*. Tepat disisi Utara bangunan PT. Arga Beton Indah.
13. Bahwa pada tahun 1980 Kepala Desa Banyuurip saudara Bandi Soeroto melalui surat tertanggal 21 maret 1980 perihal pemberitahuan segera yang ditujukan kepada BERNADINE HENDRIKA atau disebut juga bernama BETTY HENDRIKA atau disebut juga bernama B. HENDRIKA ahli waris almarhumah Ny. Rasmani dan almarhum Tn. Oscar Ellinger meminta kepada ahli waris pemilik tanah untuk segera datang ke Desa Banyuurip karena akan diadakan pelansiran atas tanah milik ahli waris sesuai dengan Akta Lahir nomor 129-1936.
14. Sesuai surat Kepala Desa Banyuurip akan diadakan kelansiran IPEDA Th: 1980 yang menyatakan Bahwa *“Beaya Kelansiran menjadi tanggungan Pemilik Tanah”* tertanggal 21 maret 1980. Keberadaan surat tersebut secara faktual membuktikan bahwa Kepala Desa Banyuurip mengakui dan membenarkan Kepemilikan tanah tersebut adalah milik ahli waris dari almarhumah Ny. Rasmani yang sudah tentu pada saat itu dibuku desa tercatat data tanah milik almarhumah Ny. Rasmani.
15. Bahwa sesuai surat nomor: 317/30/IV/1980 pada tanggal 12 april 1980 Camat Kedamean yang saat itu dijabat oleh saudara Soekarnen telah membuat dan menandatangani surat perihal menghadapkan ibu Betty selaku salah satu ahli waris almarhumah Ny. Rasmani yang ditujukan kepada kepala inspeksi IPEDA Surabaya di jalan Indra Pura no. 5 Surabaya. Adapun isi dari surat tersebut pada intinya ialah menghadapkan ibu Betty selaku salah satu ahli waris almarhumah Ny. Rasmani untuk mendapatkan penjelasan tentang luas tanah milik Alm. Ny. Rasmani yang terletak didesa banyuurip;



16. Bahwa ibu Betty salah satu selaku ahli waris Ny. Rasmani pernah mendatangi dan menghadap ke kantor IPEDA untuk meminta penjelasan tanah Ny. Rasmani sesuai dengan Surat Undangan Nomor 317/30/IV/1980, dan pihak IPEDA mengeluarkan peta bidang tanah peninggalan pabrik Yodium seluas 290.190m<sup>2</sup> yang terletak didesa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur. Dan pada saat itu ibu betty mencatatkan tulisan yang tercatat dalam peta tersebut, tertulis sebagai berikut:
- Tanah adat milik Ny. Rasmani, Luas 290.190m<sup>2</sup>
  - Surat ukur tertanggal 19-8-1928, No. 301
  - Dipakai pabrik Yodium: 13.800 Ha. Izin RVO No.:1351
  - Persil: 50/35 dan akte: 25-8-1933, No.653
17. Bahwa pada tahun 1992 sampai dengan tahun 1994 kantor pajak menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Hendrika (ibu betty) sebagai salah satu ahli waris almarhumah Ny. Rasmani untuk tanah didesa banyuurip kecamatan kedamean dan sebagai wajib pajak yang patuh atas pajak tersebut telah dibayar lunas oleh ibu betty selaku salah satu ahli waris Almarhumah Ny. Rasmani;
- a. Bahwa akan tetapi pada kenyataannya pada SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1992 dengan No. SPPT: 1-2506-03-01334/00000 tersebut luas tanah yang dimaksud hanya tertulis keluar 29.500 m<sup>2</sup>. Dimana luasan tanah sebagaimana tersebut tidak sesuai fakta sebenarnya yang didasarkan pada Acte Eigendom Verpoondings Nummer: 148 ged yaitu seluas 290.190 m<sup>2</sup>.
  - b. Bahwa ahli waris Ny. Rasmani telah mengajukan keberatan atas luas tanah objek pajak SPPT tersebut, namun hingga saat ini tidak pernah mendapatkan tanggapan dan sejak tahun 1995 ibu betty selaku ahli waris Alm. Ny. Rasmani tidak pernah lagi mendapat SPPT dari instansi yang berwenang.
18. Bahwa untuk kepemilikan tanah Ibu Betty Hendrika selaku salah satu ahli waris Almarhumah Ny. Rasmani atas sebidang tanah seluas 290.190m<sup>2</sup> yang terletak di desa banyuurip kecamatan kedamean kabupaten gresik provinsi jawa timur, dikuatkan dengan adanya surat pernyataan mantan kepala desa banyuurip (H. Bandi Soeroto. SW) tertanggal 5 oktober 1994. Surat dimaksud pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Almarhumah Ny. Rasmani dan Almarhum Tn. Oscar Ellinger didesa banyuurip yang bekas pabrik Yodium Soember Kontjoeng dan kebun Pace mulai diurus pada tahun 1978 oleh



SOFIAN ABDULAH (ayahanda dari ibu betty henderika) dan pada tahun 1980 diadakan kelansiran atau pengukuran oleh petugas pertanahan dari gresik yang bernama Pak nurlis (petugas ukur) yang disaksikan oleh perangkat desa dan masyarakat desa banyuurip sesuai dengan surat pengukuran Tahun 1980 dengan biaya pengukurun yang dibayarkan oleh ahli waris almarhumah Ny. Rasmani.

19. Bahwa pada tahun ±1990 adanya pemberian santunan yang di berikan oleh PT. KASIH JATIM (Tergugat I), sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Surabaya sebagai developer rumah tinggal dengan dasar dan alas hak pembebasan lahan yang dimana dalam pemberian santunan tersebut masyarakat desa yang menggarap tanah tersebut tidak dapat menggarap lagi yang dimana dalam surat tersebut tertulis jelas pemberian santunan.

Bahwa dalam KBBI (kamus besar Bahasa Indonesia) Kamus Versi Online/daring (dalam Jaringan) pranala link <https://kbbi.web.id/santun.html>, santunan memiliki pengertian sebagai pengganti kerugian karena kecelakaan, kematian, dan sebagainya

20. Bahwa klien kami yang bernama ibu betty yang termasuk dalam ahli waris Ny. Rasmani juga menerima sejumlah uang santunan senilai Rp. 16.500.000,- (enam belas juta lima ratus ribu rupiah) yang diberikan oleh pihak PT. Kasih Jatim tertanggal 24 November 1994, akan tetapi PT. Kasih Jatim menganggap santunan tersebut sebagai pergantian hak atas tanah ataupun ganti kerugian untuk menjadi dasar pembentukkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) no. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) no. 51/Desa Banyuurip sedangkan ahli waris dari Ny. Rasmani tidak hanya Ibu Betty saja melainkan Almarhumah Ernie Lucia Dorothea (kakak kandung Bernadine Henderika) yang mempunyai 6 (enam) orang anak yang bernama Sukartini (Penggugat III), Sutami Dewi (Penggugat IV), Raden Rudi Supriyanto (Penggugat V), Doni Suharmi (Penggugat VI), Dodi Suharmanto (Penggugat VII), Raden Dedi Suharyanto (Penggugat VIII). serta Helena Laura (adik kandung Bernadine Henderika).

21. Bahwa adanya perbuatan pemberian uang senilai Rp. 16.500.000.- yang (enam belas juta lima ratus ribu rupiah) yang diberikan oleh pihak PT. Kasih Jatim kepada Ibu Betty sebagai salah satu ahli waris, merupakan perbuatan yang tidak patut. Hal ini didasarkan bahwa PT. Kasih Jatim sudah seharusnya mengetahui situasi dan kondisi terkait kepemilikan lahan dimaksud. Dalam kondisi tersebut pemberian uang dimaksud patutlah dipertanyakan apakah merupakan bagian dari upaya untuk memiliki lahan secara tidak sah.



22. Bahwa Selanjutnya diketahui PT. Kasih Jatim (Tergugat I) dengan ITIKAD JAHAT INGIN MENGUASAI TANAH TERSEBUT. Dengan cara mengintimidasi warga untuk menerima uang santunan dan menandatangani surat-surat pernyataan yang diberikan pihak PT Kasih Jatim (Tergugat I), yang difasilitasi oleh Kepala Kantor Desa Banyuurip (Turut Tergugat II)
23. Bahwa pada waktu berikutnya diketahui PT. Kasih Jatim (Tergugat I) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni pembuldozeran terhadap tanah dan sisa bangunan pabrik soember koentjoeng milik ahli waris tanpa sepengetahuan ahli waris Almarhumah Ny. Rasmani yang peruntukannya mendirikan bangunan-bangunan permanen diatas tanah milik ahli waris Ny. Rasmani didesa banyuurip kecamatan kedamean kabupaten gresik provinsi Jawa Timur.
24. Bahwa diketahui juga selain PT Kasih Jatim (Tergugat I) terdapat juga Kantor dan Bangunan pabrik yang sampai saat ini masih beroperasi dengan atas nama PT. Arga Beton Indah (Tergugat II) yang diketahui berdiri berdasarkan SHGB No.39/banyuurip An. PT Arga Beton Indah, yang diketahui juga didapati dengan cara-cara yang inkonstitusional. SHGB No.39/banyuurip tersebut diketahui dari "Aplikasi Sentuh Tanahku";
25. Bahwa selain kedua Perseroan Terbatas yang mendirikan bangunan diatas tanah milik Ny. Rasmani sesuai dengan Eigendoom Verponding No. 148 ged berdiri juga bangunan rumah tinggal yang sebagian tempatnya dijadikan tempat usaha cuci mobil serta warung kopi yang ditempati oleh keluarga Alm. Pak Priyo yang saat ini diketahui dan ditempati oleh Anak dari Alm Pak Priyo yaitu Teguh Wardoyo (Tergugat III) diatas tanah milik ahli waris Alm. Ny. Rasmani didesa banyuurip kecamatan kedamean kabupaten gresik provinsi jawa timur.
26. Bahwa ahli waris alm Ny. Rasmani baru mengetahui telah adanya penerbitan SHGB Nomor 50/Desa Banyuurip dan SHGB Nomor 51/Desa Banyuurip diatas tanah milik alm Ny. Rasmani, ketika ahli waris alm Ny. Rasmani melalui kuasa hukum sebelumnya mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah kepada Kantor Pertanahan Gresik melalui surat nomor: 01/SPB.JF-I/17 tertanggal 01 Januari 2017 dan surat nomor: 09/SPB.JF-II/17 tertanggal 23 Februari 2017 dan setelah ahli waris alm Ny. Rasmani melakukan pembayaran biaya untuk pengukuran sebesar Rp 12.100.000 ( Dua Belas Juta Seratus ) tertanggal 16 Maret 2017 telah pula diserahkan dokumen berkas permohonan dengan tanda terima dokumen nomor berkas permohonan: 23332/2017.



27. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik telah melakukan pengukuran dan pemetaan dilokasi tanah tertanggal 30 Maret 2017. Setelah dilakukan pengukuran dan pemetaan, Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik (Turut Tergugat I) menyampaikan kepada anak dari Ny. Bernadine Hendrika yang bernama Drs. H. Ricky Gusnanto melalui surat nomor: 3950/200.35-25/VII/2017 tertanggal 10 Juli 2017 menyatakan bahwa lokasi bidang tanah sudah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 50/ Desa Banyuurip, gambar situasi nomor: 11.428/1997 a/n PT Kasih Jatim dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.51/ Desa Banyuurip, gambar situasi nomor: 11.429/1997 a/n PT Kasih Jatim yang diterbitkan tertanggal 14 November 1997. Dari situlah diketahui bahwa yang dijadikan dasar oleh PT Kasih Jatim untuk mengkalim tanah Eigendom Verpondings Nummer: 148 ged atas nama RASMANI adalah ke 2 (dua) SHGB tersebut.
28. Bahwa penerbitan dan pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 50 dan 51/Desa Banyuurip, a/n. Tergugat I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.39/Desa Banyuurip a/n. Tergugat II serta adanya Patok C atas nama Tergugat III tersebut adalah berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas serta tanpa hak dan melawan hukum;
29. Bahwa terbitnya Sertifikat HGB No. 50 dan Sertifikat HGB No. 51 a/n. Tergugat I dan Sertifikat HGB No. 39 a/n. Tergugat II tersebut adalah hasil rekayasa terorganisir, intimidasi, tipu muslihat dan konspirasi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang dilakukan dalam kurun waktu dari tahun 1989 hingga tahun 1997. Rekayasa yang dilakukan diantaranya adalah dengan menerbitkan dokumen / warkah tanah yang hanya berupa foto copy (yang tidak ada salinan aslinya) yang dijadikan sebagai alas hak atas terbitnya sertifikat-sertifikat sebagaimana tersebut;
30. Bahwa berdasarkan pasal 1888 ayat 1 Bw menyatakan: "*Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta asli*", serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/PDT/1985: "*...Dikatakan, surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti*". Maka menjadikan dokumen-dokumen fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan yang aslinya dalam menerbitkan sertifikat-sertifikat di atas tanah milik Para Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum;
31. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I dan Tergugat II maupun Patok C atas nama Tergugat III di atas tanah milik para



penggugat adalah suatu kecerobohan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang dengan tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa kelengkapan administrasi dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat terbitnya sebuah sertifikat tanah, oleh karenanya dapat dipastikan pula bahwa perbuatan tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya melanggar PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai Persyaratan Penerbitan Sertifikat dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (*The General Principle of Good Administration*) khususnya azas kepastian hukum dan azas profesionalitas;

32. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat atas penguasaan tanah milik Para Penggugat, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 50/Desa Banyuurip, a/n. Tergugat I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 51/Desa Banyuurip, a/n. Tergugat I dan Hak Guna Bangunan No: 39/Desa Banyuurip, a/n. Tergugat II dan/atau hak-hak lain yang terbit di atas tanah milik Para Penggugat tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum;
33. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama sehingga terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 50, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51, tercatat atas nama Tergugat I, yang terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan Kadamean, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur. Mengenai hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;
34. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah* sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai pemilik atas tanah yang sah;
35. Bahwa pada dasarnya dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu *perbuatan melawan hukum karena*



*kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian.*

36. Bahwa dari ketiga model pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum, maka model tanggungjawab hukum dapat berupa tanggungjawab dengan unsur kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdara dan tanggungjawab mutlak (*tanpa kesalahan*) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1367 KUHPerdara;
37. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, pendapat doktrina hukum perdata seperti Munir Fuady, SH., MH., LLM dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Komtemporer*", Rosa Agustina dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*", M.A. Moegni Djodirdjo dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*", L.C. Hofmann dalam bukunya "*Het Nederlandsch Verbintenissenrecht*". Maka pada hakekatnya unsur perbuatan melawan hukum mencakup :
- a. *Harus ada suatu perbuatan;*
  - b. *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
  - c. *Adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
  - d. *Adanya Kerugian;*
  - e. *Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
38. Bahwa sekitar bulan Juli tahun 2017, para ahli waris alm. Ny Rasmani akhirnya mengetahui penguasaan secara tidak patut oleh PT Kasih Jatim terhadap tanah milik Ny. Rasmani dimaksud, telah berlanjut dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 50/Desa Banyuurip, gambar situasi nomor: 11.428/1997 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 51/ Desa Banyuuri, Gambar situasi nomor: 11.429/1997 a/n Pemegang Hak: PT Kasih Jatim. Kedua dokumen Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik pada tanggal 14 november Tahun 1997.
39. Diketahui berdasarkan fakta yang ada saat ini bahwa diatas tanah milik Ny. Rasmani yang tahun 1938 telah didaftarkan di HOOFD KADASTER-KANTOOR (Kantor Pendaftaran Tanah Pemerintah Hindia Belanda) dengan acte eigendom verponding nummer.148 ged saat ini telah berdiri PT. Kasih Jatim (Tergugat I), PT. Arga Beton Indah (Tergugat II), serta rumah tinggal yang ditempati oleh satu keluarga yakni Teguh Wardoyo (Tergugat III).



Perbuatan mengolah tanah serta membuat bangunan diatas tanah yang sedari awal telah diketahui bukan miliknya jelas merupakan perbuatan melawan hukum.

40. Bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 3901 K/Pdt/1985, tanggal 29 November 1988: *"Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa di periksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian), maka berdasarkan pertimbangan tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara Aquo"*;
41. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan secara bersama-sama oleh Para Tergugat di atas, maka Para PENGGUGAT telah mengalami kerugian Materil dan Imateril yang SANGAT BESAR sebagai berikut;
42. Adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT tersebut diatas, jelas sangat merugikan Para PENGGUGAT baik secara materil maupun immateril, yaitu :
- KERUGIAN MATERIL :  
PARA PENGGUGAT dengan tidak dapat menikmati dan mengelola hak atas tanah warisan yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT seluas 290.190 m<sup>2</sup> yang dikuasai oleh TERGUGAT I, II dan III jelas sangat dirugikan dan atas kerugian mana secara pasti dan tidak akan kurang sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) untuk setiap tahunnya. Dengan perincian harga sewa tanah dilokasi tersebut per bulannya Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dan jika Dihitung sejak tahun 1997 sampai saat ini maka total kerugian Material adalah sebesar Rp.28.800.000.000,- (dua puluh delapan milyar delapan ratus juta rupiah), Ditambah dengan biaya Pengacara yang sampai saat ini Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);  
Total kerugian Material : Rp. 29.800.000.000,- (Dua puluh sembilan milyar delapan ratus juta rupiah)
  - KERUGIAN IMMATERIL :  
Atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, II dan III tersebut, berakibat pula PARA PENGGUGAT kehilangan kepercayaan dan merugikan reputasi PARA PENGGUGAT di muka umum, dimana kerugian tersebut tidak ternilai besarnya, akan tetapi secara pasti



kerugian immateriil PARA PENGGUGAT tidak kurang dari sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah).

43. Bahwa mengingat PARA PENGGUGAT telah dirugikan akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Maka adalah wajar atas total kerugian materiil Para PENGGUGAT sebesar Rp.29.800.000.000,-,( dua puluh Sembilan milyar delapan ratus juta rupiah) adalah wajar dibayar oleh TERGUGAT I, II dan III kepada PARA PENGGUGAT, sampai TERGUGAT melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya kepada PARA PENGGUGAT, ditambah atas kerugian immateriil sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah),

Yang kesemuanya harus dibayar oleh TERGUGAT I, II dan III diganti secara sendiri-sendiri kepada PARA PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan ini diucapkan;

44. Bahwa karena adanya kekhawatiran PARA PENGGUGAT dimana TERGUGAT I, II dan III akan mengalihkan objek sengketa dan harta benda milik TERGUGAT I,II dan III, karenanya agar gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara ini tidak sia-sia, maka adalah wajar dan beralasan menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT mohon diletakkan sita kepemilikan (*revindicatoir beslag*) dan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas seluruh harta benda TERGUGAT yaitu :

- Mohon sita *revindicatoir beslag* terlebih dahulu atas bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, sebagaimana terurai dalam :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 50/Desa Banyuurip, Gambar Situasi tanggal 10 November 1997, Nomor 11.428/1997, atas nama PT. KASIH JATIM berkedudukan di Surabaya, seluas 77.983 m<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 14 November 1997 ;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Desa Banyuurip, Gambar Situasi tanggal 10 November 1997, Nomor 11.428/1997, atas nama PT. KASIH JATIM berkedudukan di Surabaya, seluas 81.160 m<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 14 November 1997 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 39/Desa Banyuurip Atas Nama PT Arga Beton Indah, berkedudukan di Kedamean Gresik;
- d. Letter C/D Tanah seluas +-1000m<sup>2</sup> dan bangunan yang dikuasai oleh Teguh Wardoyo (Tergugat III)

## DALAM PROVISI :

45. Bahwa untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan yang akan menimbulkan kerugian yang lebih besar pada para PENGGUGAT, maka para PENGGUGAT mohon pada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Gresik Kelas 1 A agar selama Proses Persidangan Perkara ini berlangsung memohon menjatuhkan Putusan Provisi sebagai berikut :
  - a) Memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II serta TERGUGAT III, atau siapapun yang mendapat hak dari mereka untuk melarang dan atau tidak membuat Perjanjian dan atau Pengikatan dalam bentuk apapun terkait tanah dan bangunan yang saat ini menjadi Objek Sengketa;
  - b) Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, DAN Tergugat III untuk menghentikan seluruh Operasional / Kegiatan Usaha dari TERGUGAT I, II dan III, In Casu PT.Kasih jatim dan PT Arga Beton;
  - c) Menyatakan Putusan Dalam Provisi dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad);
  - d) Bahwa untuk mencegah Para Tergugat lalai atau tidak mentaati isi Putusan dalam Perkara ini, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas 1 A Gresik, Jawa Timur, menghukum Tergugat I, II, dan III untuk membayar uang Paksa (DWANGSOM) sebesar Rp 50.000.000,00 (Lima Puluh juta rupiah) per hari jika lalai menjalankan putusan;
  - e) Bahwa gugatan ini didasarkan pada fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti otentik kebenarannya, karenanya adalah wajar apabila Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan dinyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad);
46. Bahwa Eigendom Verpondings nummer 148 ged Atas Nama Ny Rasmani adalah Bukti Kepemilikan yang sah menurut ketentuan Hukum yang berlaku dan merupakan bukti Hak Mutlak Kepemilikan Lahan seluas 29.190m<sup>2</sup>, yang dapat di Tingkatkan ke Sertifikat Hak Milik, berdasarkan UUPA No.5 Tahun 1960 Jo PP RI No 24 Tahun 1997 Pasal 24 dan 35 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Berdasarkan dalil-dalil yang sudah di kemukakan Para Penggugat tersebut diatas, maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar memeriksa mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 20 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



## DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Para PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Putusan Dalam Provisi dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad).
3. Menyatakan Para Penggugat mendapatkan Hak Prioritas dalam rangka Permohonan Pendaftaran Tanah, terkait Peningkatan Hak Milik atas Eigendom Verponding Nummer.148 ged seluas 290.190m<sup>2</sup> Atas Nama Ny Rasmani, Ke Sertifikat Hak Milik sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960;
4. Bahwa untuk mencegah Para Tergugat lalai atau tidak mentaati isi Putusan dalam Perkara ini, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Gresik Kelas 1 A, menghukum Tergugat I, Tergugat II, serta Tergugat III untuk membayar uang Paksa (DWANGSOM) sebesar Rp 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) setiap hari sejak lalai melaksanakan Putusan Provisi ini.
5. Menyatakan Putusan Dalam Provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap Bukti Kepemilikan Eigendom Verpondings nummer 148.ged, yang pemiliknya adalah Alm Ny Rasmani, seluas 290.190m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh ribu seratus sembilan puluh meter persegi), terletak di desa banyuurip kecamatan kedamean, kabupaten gresik, Jawa Timur;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum tetap bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Ny Rasmani,
5. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mendapat hak atau menempati atas tanah seluas 290.190m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh ribu seratus sembilan puluh meter persegi), Eigendom Verpondings nummer 148.ged, yang pemiliknya adalah Almarhumah Ny Rasmani terletak di desa banyuurip kecamatan kedamean, kabupaten gresik, Jawa Timur untuk segera keluar mengosongkan dan menghentikan segala aktivitas dan kegiatan diatas tanah *a quo* ;
6. Menyatakan menurut hukum, Memerintahkan kepada Turut Tergugat I Kantor Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/ BPN) Kabupaten Gresik Jawa Timur, Turut Tergugat II Kantor Kecamatan Kedamean Gresik Jawa Timur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Turut Tergugat III Kantor Kelurahan Banyuurip Gresik Jawa Timur untuk patuh terhadap putusan dan melaksanakan proses permohonan prioritas dalam rangka pengurusan surat-surat terkait dengan permohonan atas tanah seluas 290.190M2 menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Ahli waris (Para Penggugat);

7. Menyatakan seluruh SHGB yang diketahui dan atau Letter C/D dan atau SHM yang diketahui berdiri diatas Eigendom Verpondings Nummer 148 Ged atas nama Ny Rasmani terletak di desa banyuurip kecamatan kedamean, kabupaten gresik, Jawa Timur adalah cacat hukum
8. Menyatakan sah dan berharga sita kepemilikan (*revindicatoir beslag*) dan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas seluruh harta benda Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang berdiri diatas :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 50/Desa Banyuurip, atas nama PT. KASIH JATIM (Tergugat I) berkedudukan di Surabaya ;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Desa Banyuurip, atas nama PT. KASIH JATIM (Tergugat I) berkedudukan di Surabaya;
  - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 39/Desa Banyuurip Atas Nama PT Arga Beton Indah, berkedudukan di Kedamean Gresik (Tergugat II);
  - d. Letter C/D Tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Teguh Wardoyo (Tergugat III)
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat, I, II dan III untuk membayar kerugian Material dan Immaterial kepada Para Penggugat, yang pembayarannya dilakukan secara sendiri-sendiri;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk patuh dan tunduk dalam melaksanakan isi putusan ini;
11. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang Mulia Pengadilan Negeri Gresik Kelas 1 A yang memeriksa, mengadili, memutuskan perkara *Aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII

Halaman 22 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi masing-masing hadir menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas kecuali Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi hadir menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arni Mufida Thalib, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan di atas. Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Para Penggugat telah Melampaui Batas Waktu Pengajuan Gugatan (Daluarsa)**

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 30 maret 2021. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang bunyinya :  
"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut lagi pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang



sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat itu.”

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51/Desa Banyuurip atas nama Tergugat I diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik pada tanggal 14 Nopember 1997. Sehingga apabila Para Penggugat baru mengajukan gugatan saat ini pada tahun 2021, maka gugatan Penggugat telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I *aquo*.

Dengan demikian, maka berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 *aquo* gugatan Para Penggugat telah daluarsa karena melebihi jangka waktu 5 (lima) tahun dari penerbitan Sertifikat, sehingga selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada poin 10 yang menyatakan tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya pada masa revolusi perang Republik Indonesia, lahan dan Gedung pabrik dimaksud telah digunakan sebagai markas pertahanan dan basis asrama pasukan tantara Republik Indonesia pelajar (Brigade 17 Datasemen I TRIP Jawa Timur).

Selanjutnya pada poin 26 Penggugat menyatakan mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah kepada Kantor Pertanahan Gresik melalui Surat Nomor : 01/SPB.JF-I/17 tertanggal 01 Januari 2017 dan surat nomor : 09/SPB.JF-II/17 tertanggal 23 Februari 2017.

Sebagaimana dalil Penggugat tersebut diatas, dapat disimpulkan penguasaan terakhir Penggugat atas tanah yang didalilkan sebagai miliknya adalah sebelum revolusi perang Republik Indonesia, tepatnya pada tahun 1945 sejak pabrik yodium “Soember Koentjoeng” tidak aktif lagi. Kemudian setelah lewat 72 tahun penelantaran oleh Penggugat, pada tahun 2017 baru Penggugat mencari tahu tentang tanah miliknya.

Demikian berdasarkan azas *Rechtsverwerking* yakni lampaunya waktu karena kelalaiannya tidak melaksanakan hak yaitu pengurusan terhadap tanah (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 324K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958)

Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 324K/Sip/1957 dipertimbangkan bahwa kelalaian Penggugat dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dimiliki Tergugat I selama lebih kurang 18 tahun dan karena kelalaian itu atas dasar penganggapan



melepaskan hak *Rechtsverwerking*, Penggugat telah dianggap melepaskan hak atas tanah sengketa.

## **Para Penggugat Tidak Mempunyai Legalitas dalam Mengajukan Gugatan karena Tidak Mempunyai Hubungan Hukum dengan Obyek Sengketa**

1. Para Penggugat mendalilkan tanah yang dirasa sebagai miliknya berdasarkan hak atas tanah *Eigendom Verpondings Nummer : 148 ged a/n. Rasmani* terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan kedamean, Kabupaten Gresik, seluas 290.190 m<sup>2</sup>, yang didapatkan oleh Para Penggugat selaku ahli waris dari Oscar Ellinger dan Rasmani. Sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 50 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51 atas nama Tergugat I yang dijadikan obyek gugatan Para Penggugat berasal dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara, bukan tanah *eigendom verponding*. Sebelum mengajukan permohonan pensertifikatan telah dilakukan pemeriksaan terhadap tanah dimaksud oleh Panitia bentukan BPN, yang pada pokoknya menyatakan seluas 27.260 m<sup>2</sup> adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara (di desa dikenal sebagai tanah Negara bekas RVO), seluas 25.300 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Bernadine Hendrika (Betty) dkk (3 orang) (Para Penggugat) selaku ahli waris dari Alm. Oscar Ellinger, seluas 980 m<sup>2</sup> dan 980 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Sipen dan Sukir sebagaimana Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 131/PEM/XII/1994. Terhadap tanah bekas RVO tersebut, telah dilakukan pelepasan hak baik oleh Penggugat I selaku kuasa ahli waris, juga oleh Sipen dan Sukir. Maka menjadi TERANG dan JELAS bahwa sebelum menjadi tanah dengan kepemilikan berupa SHGB atas nama Tergugat I, tanah obyek perkara merupakan Tanah Negara bekas RVO seluas 27.260 m<sup>2</sup>, bukan *Eigendom Verpondings Nummer : 148 ged a/n. Rasmani* seluas 290.190 m<sup>2</sup> seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat.

Dengan demikian, tidak tepat dalil Para Penggugat yang pokoknya menyatakan Sertifikat milik Tergugat I diterbitkan diatas tanah Para Penggugat yang dasar kepemilikannya berupa *Eigendom Verpondings Nummer : 148 ged a/n. Rasmani*, karena tidak ada relevansinya dengan tanah milik Tergugat I yang telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51/Desa Banyuurip, yang merupakan hasil dari pensertifikatan tanah negara, bukan tanah *eigendom verpondings* seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat. Oleh karenanya terhadap gugatan Para Penggugat yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I selayaknya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima



**Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libels*)**

1. Bahwa dalam poin 4 hingga poin 10 serta disisipkan pula pada poin-poin lain gugatan Para Penggugat pada pokoknya menyatakan dasar kepemilikan obyek sengketa berupa *Eigendom Verpondings Nummer : 148 ged a/n. Rasmani* seluas 290.190 m2, yang secara rinci memiliki batas-batas :

- Timur : berbatas dengan Jalan Raya Kedamean
- Barat : berbatas dengan Kali Kecil
- Utara : berbatas dengan jalan setapak / batas desa
- Selatan : berbatas dengan empang dan gardu listrik

Namun, pada poin 13 hingga poin 16 Para Penggugat pada pokoknya menceritakan setelah melakukan perjalanan Panjang dari Desa Banyuurip hingga Kantor IPEDA, Ibu Betty (Penggugat I) melihat tulisan pada peta bidang tanah peninggalan pabrik yodium seluas 290.190 m2 yang terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, sebagai berikut :

- Tanah adat milik Ny. Rasmani, Luas 290.190 m2
- Surat ukur tertanggal 19-8-1928, No. 301
- Dipakai pabrik yodium : 13.800 Ha, Izin RVO No.: 1351
- Persil : 50/35 dan akte: 25-8-1933, No. 653

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka gugatan Para Penggugat adalah kabur (*Obscuur libels*) karena di satu sisi mendalilkan dasar kepemilikan berupa *eigendom verponding*, sedangkan dalil lainnya menyatakan kepemilikan berupa tanah adat yang sesuai tulisan pada peta bidang yang ditunjukkan di kantor IPEDA. Oleh karena dasar kepemilikan tanah yang tidak jelas secara pasti atas obyek sengketa yang digugat oleh Para Pengugat, maka gugatan Para Penggugat sudah layak dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

2. Bahwa segala yang tertuang dalam Eksepsi Tergugat I mohon agar dianggap tertuang kembali dan menjadi satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat I dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diuraikan Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya secara eksplisit dalam jawaban Tergugat I.



4. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menguraikan tentang sejarah keluarga Para Penggugat dan bagaimana Para Penggugat mendapatkan warisan dari nenek Para Penggugat yang bernama Ny. Rasmeni atau Ny. Rasmani berupa tanah seluas 290.190 m<sup>2</sup> yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini tidak perlu Tergugat I tanggapinya karena merupakan cerita sepihak dari Para Penggugat dan Tergugat I MENSOMER Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil tersebut.
5. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 5 s.d poin 10 serta berulang kali disisipkan pada poin-poin lainnya yang pada pokoknya menyatakan kepemilikan tanah obyek perkara terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik seluas 290.190 m<sup>2</sup> dengan hak atas tanah berupa *Eigendom Verpondings Nummer 148* atas nama Ny. Rasmani merupakan dalil yang menyesatkan dan tidak berdasar.  
Faktanya, pada sekitar tahun 1990, Tergugat I berniat untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara yang berlokasi di Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik. Atas petunjuk dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), meskipun tanah berstatus tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, Tergugat I diminta untuk memberikan santunan/ganti rugi kepada para petani penggarap yang telah menguasai lahan secara fisik termasuk di dalamnya lahan ex RVO (BUKAN lahan BEKAS HAK EIGENDOM).  
Bahwa tanah negara yang merupakan bekas ex RVO tersebut berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 131/PEM/XII/1994 dimana di dalamnya terdiri dari pihak BPN sebagai panitia, salah satunya menyatakan seluas 27.260 m<sup>2</sup> adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara (di desa dikenal sebagai tanah Negara bekas RVO), seluas 25.300 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Bernadine Hendrika (Betty) dkk (3 orang) selaku ahli waris dari Alm. Oscar Ellinger, sedangkan seluas 980 m<sup>2</sup> dan 980 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Sipen dan Sukir. Bahkan menurut keterangan risalah tersebut, penguasaan oleh Penggugat I dkk hanyalah seluas 25.300 m<sup>2</sup>.  
Atas dasar Risalah *a quo*, para petani penggarap beserta Penggugat I melakukan pelepasan hak atas penguasaan yang dilakukan di atas tanah negara tersebut. Sebelum dibuat pelepasan hak secara tertulis, para warga, petani dan Penggugat I terlebih dahulu menerima santunan dari Tergugat I yang dibuktikan dengan kwitansi dan disaksikan oleh Kepala Desa dan Camat. Penggugat I menerima ganti rugi sebesar Rp 16.500.000,- (enam belas juta



lima ratus ribu rupiah) kemudian melepaskan haknya dengan membuat Surat Pernyataan tertanggal 24 Nopember 1994 yang pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa tanah RVO milik Oscar Ellinger yang terletak di Desa Banyu urip seluas 27.260 m2 dan saya selaku kuasa ahli waris dengan ini tidak keberatan tanah tersebut dimohonkan suatu hak oleh PT. Kasih Jatim.
2. Bahwa diatas tanah tersebut masih ada bekas bangunan dari kakek kami Oscar Ellinger, sehingga kami masih punya prioritas untuk memohonkan hak atas tanah tersebut.
3. Bahwa setelah kami menerima santunan garap dari PT. Kasih Jatim, kami tidak akan menuntut penggunaan tanah tersebut (ex RVO) di kemudian hari. Saat itu Penggugat I bertindak sebagai kuasa ahli waris sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 14-7-1993. Surat Kuasa dan Surat Pernyataan Penggugat I tercantum dalam Daftar Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 15 Juni 1995 Nomor : 479/HGB/35/1995.

Yang dimaksud dengan RVO (*Recht Van Opstal*) adalah hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman-tanaman di atas sebidang tanah orang lain (Pasal 711 KUHPerdata). Tanah bekas RVO sejak berlakunya UUPA dan Peraturan Pelaksananya, seperti Keppres RI No. 32 Tahun 1979, bila tidak diketahui pemiliknya, maka menurut hukum akan menjadi tanah yang dikuasai Negara dan melalui permohonan dapat diberikan hak atas tanah yang baru. Dengan demikian permohonan hingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang ditentukan oleh BPN selaku pihak yang berwenang, sehingga sah di hadapan hukum.

6. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada poin 13 sd poin 17 yang pada pokoknya merupakan kisah dari Para Penggugat yang berupaya dengan segala cara untuk mencari informasi dan menelusuri keberadaan tanah warisannya kemudian SPPT PBB diterbitkan pada tahun 1992 sampai dengan 1994. Apabila sejak tahun 1980 Penggugat I telah melakukan penelusuran terhadap tanah yang diakui miliknya, mengapa SPPT PBB atas nama Penggugat I baru muncul / baru dicari/ baru didapatkan pada tahun 1992?? Selama 12 (dua belas) tahun berselang mengapa tidak pernah berupaya mengurus / memproses bukti penguasaan / pengelolaan tanah tersebut?? Fakta yang terjadi adalah bahwa terbitnya SPPT PBB tahun 1992 atas nama Penggugat I merupakan bagian dari proses pelepasan hak dan permohonan pensertifikatan yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana Surat Kantor



Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Gresik kepada Kepala Desa banyuurip Nomor : S-1526/WPJ.09/KB.0203/1994 tertanggal 17 Mei 1994, Perihal : Penerbitan SPPT PBB a.n. Betty Hendrika Tahun 1992. Yang kemudian telah dilepaskan haknya oleh Penggugat I selaku kuasa ahli waris sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 24 Nopember 1994, sehingga wajar saja apabila sejak tahun 1995 Ibu Betty tidak pernah lagi mendapat SPPT PBB dari kantor yang berwenang karena telah berakhir penguasaan terhadap tanah yang bersangkutan.

Sedangkan dalil Penggugat pada poin 17 yang menyatakan luasan dalam SPPT PBB tidak sesuai dengan *Acte Eigendom Verpondings Nummer 148* seluas 290.190 m<sup>2</sup>. Halmana luasan dalam SPPT PBB didasarkan pada data yang ada pada kantor tersebut, sedangkan *Eigendom verponding* yang didalilkan Penggugat faktanya tidak pernah tercatat dalam Buku C Desa Banyuurip ataupun di kantor PBB Gresik sebagaimana Surat Kantor PBB tertanggal 17 Mei 1994 diatas, sehingga tidak mungkin untuk dijadikan dasar dalam membuat SPPT PBB.

Mengenai dalil gugatan poin 16 yang pokoknya Para Penggugat menyatakan pernah melihat Peta Lokasi Tanah Desa Banyuurip yang ada pada Kantor IPEDA yang mana terdapat tulisan tanah adat milik Ny Rasmani Luas 290.190 m<sup>2</sup>. Bahwa hal tersebut merupakan cerita yang ditulis sendiri oleh Para Penggugat yang tidak jelas kebenarannya dan tidak diketahui bukti aslinya. Adanya tulisan/catatan pada peta lokasi tanah pun tidak serta merta menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia, bukti kepemilikan yang diakui dan sah di hadapan hukum adalah Sertifikat, sebagaimana secara jelas dan tegas dinyatakan dalam Pasal 32 Ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai berikut :

- Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :  
“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya...”
- Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :  
“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah...”



- Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria : “c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

7. Bahwa dalil poin 18 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan adanya pernyataan mantan kepala desa banyuurip tertanggal 5 Oktober 1994, yang menyatakan pengurusan tanah oleh ahli waris Almarhumah Ny. Rasmani dan Almarhum Tn. Oscar Ellinger. Bahwa kembali Tergugat I tekankan, adanya Surat Pernyataan tidak dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Sebagaimana Tergugat I jelaskan secara rinci pada poin sebelumnya, bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan diakui berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia adalah SERTIFIKAT. Terhadap pernyataan mantan Kepala Desa itupun tidak jelas kebenarannya, faktanya sebagaimana Surat Kantor PBB tertanggal 17 Mei 1994 nama Penggugat tidak pernah tercatat dalam Buku C Desa Banyuurip.

8. Bahwa Para Penggugat dalam dalilnya sebagian besar adalah berupa cerita, surat pernyataan, dan catatan-catatan, dimana dalam hukum positif di Indonesia dasar tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Surat Pernyataan dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan. Sebagaimana ketentuan pasal 1875 yang bunyinya : “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka”

Oleh karenanya apabila Para Penggugat mendasarkan dalil-dalilnya pada Surat Pernyataan, maka Tergugat I mensomer Penggugat untuk membuktikan isi Surat-surat Pernyataan dengan menghadirkan pembuat pernyataan itu untuk memberikan kesaksian.

9. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada poin 19, 20 dan 21 yang pokoknya menerangkan tentang pemberian santunan oleh Tergugat I yang hanya diberikan kepada Penggugat I saja, sedangkan ahli waris Ny. Rasmani tidak hanya Betty saja, serta situasi dan kondisi terkait kepemilikan lahan dimaksud. Dalil tersebut secara rinci telah Tergugat I uraikan pada poin-poin sebelumnya, namun agar dapat dipahami dengan jelas kembali Tergugat I tegaskan sebagai berikut :

1. Bahwa prosedur pembebasan lahan dan pemberian santunan dilaksanakan Tergugat I atas dasar petunjuk yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang berwenang;



2. Bahwa santunan diberikan atas dasar penguasaan tanah oleh warga diatas TANAH NEGARA, sehingga tanah tersebut bukan milik perorangan atau masing-masing warga. Warga setempat / petani penggarap dan Penggugat I merupakan pihak yang memanfaatkan / mempergunakan dan/atau menguasai TANAH NEGARA, sehingga ganti rugi atas penguasaan tersebut adalah berbentuk santunan / ganti rugi terhadap hasil garapan;
3. Bahwa pada saat pelepasan hak, Penggugat I bertindak sebagai kuasa ahli waris sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 14-7-1993. Sebagaimana dinyatakan kembali dalam Surat Pernyataan Penggugat I tertanggal 24 Nopember 1994, sehingga sudah tepat apabila santunan/ ganti rugi diberikan kepada Penggugat I;
4. Bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 131/PEM/XII/1994, penguasaan tanah oleh Penggugat adalah atas tanah bekas RVO. Pada saat pemberian santunan/ganti rugi pun, Penggugat I tidak pernah sekalipun menyebut dasar kepemilikan berupa *Eigendom Verponding*, Penggugat I hanya mengklaim tanah yang diatasnya masih ada bekas bangunan dari kakek yang bernama Oscar Ellinger merupakan tanah bekas RVO seluas 27.260 m<sup>2</sup>. Bagaimana bisa setelah lebih dari 25 tahun berselang, tiba-tiba Penggugat I mengubah bukti kepemilikan dan luasan atas tanah obyek perkara menjadi tanah *eigendom verpondings nummer 148* dengan luasan yang 10 (sepuluh) kali lipat besarnya menjadi 290.190 m<sup>2</sup> ???
10. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan, sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan perdata ini, Penggugat I dan Penggugat II sudah pernah mengajukan gugatan pada ranah Pengadilan Tata Usaha Negara yang dilakukan pada tahun 2017 yang lalu. Halmana terdapat beberapa kejanggalan yang nyata-nyata dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatan tersebut, diantaranya :
  1. Pada saat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang tampil sebagai Penggugat hanyalah Penggugat I dan Penggugat II, sedangkan Ahli waris dari kakak Penggugat I dan Penggugat II, dimana dalam gugatan perdata ini ada 6 (enam) orang (Penggugat III s/d Penggugat VIII) tidak “diajak” dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Hal ini bertentangan dengan dalil Para Penggugat pada poin 20 yang menyatakan “*ahli waris dari Ny Rasmani tidak hanya ibu Betty saja melainkan Almarhumah Ernie Lucia Dorothea yang mempunyai 6 (enam) orang anak serta Penggugat II*”. Yang menjadi



kejanggalan adalah mengapa pada saat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tahun 2017, Penggugat I dan Penggugat II melupakan ke enam ponakannya tersebut?? Apakah ada maksud terselubung dari “kelupaan” itu??

2. Pada gugatan Penggugat I dan Penggugat II di Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa bukti kepemilikan Penggugat I dan Penggugat II berupa Tanah adat milik Ny. Rasmeni, Luas 29,190 Ha, Surat Ukur Tanggal 19-8-1929, No. 301, dipakai pabrik yodium 13,800 Ha, Izin RVO No. 1351, Nama Perusahaan : “Mijnbouw Maatschppij Soember Koontjoong”, Persil 50/35 dan Akte : 25-8-1933, No. 653. Sebagaimana tercantum dalam Peta Lokasi Tanah Desa Banyuurip yang diperlihatkan salah seorang pegawai Kantor IPEDA, yang saat itu terletak di Jalan Krembangan, Indrapura, Surabaya.

Sedangkan dasar kepemilikan yang didalilkan dalam gugatan perdata di Pengadilan Negeri Gresik saat ini berupa :

*Eigendom Verpondings Nummer 148 ged* yang dikeluarkan oleh HOOFD KADASTER KANTOOR pada tanggal 24 Juli 1933 luas tanah 290.190 m2 nama pemilik Ny. Rasmani yang dikuatkan dengan *Acte Van Eigendom Verpondings Nummer 148* atas nama Rasmani yang diterbitkan oleh RAAD VAN JUSTITIE pada tanggal 15 Juli 1938.

Lain lagi pada saat membuat Surat Pernyataan tertanggal 24 Nopember 1994 ketika dilakukan pelepasan hak, Penggugat I yang saat itu mengaku sebagai kuasa para Ahli Waris Almarhum Oscar Ellinger yang dasar penguasaannya adalah tanah bekas RVO seluas 27.260 m2 dan setelah menerima santunan berjanji tidak akan menuntut di kemudian hari, tidak ada sekalipun penyebutan kepemilik berupa tanah adat ataupun *eigendom verpondings* seluas 29,1 Ha.

Sebenarnya yang manakah dasar kepemilikan dari Para Penggugat?? Bagaimana bisa Para Penggugat mengklaim suatu hak atas tanah yang ia sendiri tidak yakin dasar kepemilikannya?? Apabila benar adanya bukti kepemilikan tanah obyek sengketa seharusnya Penggugat konsisten dalam menyebutkan bukti kepemilikannya.

11. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I berupaya melakukan penelusuran terhadap eksistensi *Eigendom Verpondings Nummer 148* pada instansi pemerintahan terkait, diantaranya Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Balai Harta Peninggalan. Dari surat ketiga instansi tersebut ternyata menghasilkan keterangan yang senada antara satu dengan



yang lainnya yakni *Eigendom Verpondings Nummer 148* TIDAK TERCATAT / TIDAK TERSIMPAN, TIDAK TERDAFTAR dan/atau TIDAK ADA dalam database ketiga instansi tersebut, sebagaimana Surat Nomor : 1630/8-35.25.100/III/2021 tanggal 31 Maret yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, Surat Nomor : S-129/WKN.10/2021 tanggal 22 April 2021 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur, dan Surat Nomor : W-15.AHU.AHU.1.UM.02.04-00003 tanggal 21 April 2021 yang dikeluarkan oleh Balai Harta Peninggalan Surabaya. Jikalau *eigendom verpondings* yang dimiliki Para Penggugat benar adanya, bagaimana mungkin *eigendom verpondings* tersebut tidak terdaftar pada instansi terkait manapun??

12. Bahwa Tergugat I kembali berandai-andai jikalau benar adanya *eigendom verpondings nummer 148* atas nama Ny. Rasmani dan akhirnya jatuh kepada Para Penggugat selaku Ahli Waris yang sah dari Ny. Rasmani, maka sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) apabila kepemilikan tersebut tidak dikonversi menjadi hak atas tanah yang diakui dalam Undang-Undang *a quo* maka berdasarkan hukum menjadi tanah yang dikuasai Negara.

*Eigendom verponding* merupakan hak tanah yang berasal dari hak-hak barat, yang mana dasar hukumnya adalah pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun sejak diundangkannya UUPA, terdapat undang-undang ataupun peraturan-peraturan yang dicabut sebagaimana ditegaskan dalam diktum UUPA sebagai berikut :

- a) *Agrarische Wet* Stb. 1870 Nomor 55
- b) Peraturan-peraturan tentang *Domein Verklaring*
- c) *Koninklijk Besluit* (Keputusan Raja) tanggal 16 April 1872 Stb. Nomor 117 dan peraturan pelaksanaannya
- d) Buku II KUHPerdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulainya UUPA

Dengan dicabutnya Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan Hukum Agraria Kolonial, maka tidak dikenal lagi hak-hak atas tanah menurut Hukum Barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *postal*, dan sebagainya. Hak atas tanah yang berlaku adalah hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA menjelaskan tentang hak atas tanah yang diakui sejak berlakunya UUPA sebagai berikut:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :



- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

Pasal 2 yang berbunyi :

- (1) orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib dating pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disingkat KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaran itu.
- (2) Bagi orang-orang warganegara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaran itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang No. 62 tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warganegara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijakan KKPT yang bersangkutan.

Pasal 3 yang berbunyi :

Hak-hak eigendom yang pemiliknya terbukti berkewarganegaraan Indonesia tunggal dicatat oleh KKPT, baik pada asli maupun pada grosse aktanya sebagai dikonversi menjadi hak milik.

Pasal 4 yang berbunyi :

Hak-Hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun.



Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 diatas, dalam waktu 6 (enam) bulan sejak berlakunya ketentuan UUPA, apabila Para Penggugat merasa memiliki tanah obyek sengketa wajib datang pada Kantor Pendaftaran Tanah, kemudian dilanjutkan pada Pasal 4 jika melewati waktu 6 (enam) bulan tidak datang pada KKPT maka secara otomatis tanah dikonversi menjadi hak guna bangunan yang jangka waktunya 20 (dua puluh) tahun, dimana jangka waktu tersebut telah berakhir sejak tanggal 24 September 1980.

Selanjutnya Pasal 40 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi :

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 40 diatas, dengan hapusnya hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak eigendom pada tanggal 24 September 1980, maka tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai negara. Apabila Para Penggugat mendalilkan kepemilikan atas tanah obyek perkara berdasarkan hak eigendom, maka demi hukum hak tersebut sudah tidak berlaku lagi dan telah menjadi tanah yang langsung dikuasai negara.

Dengan demikian proses permohonan hingga terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat I telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan sah berdasarkan hukum.

13. Bahwa dalil poin 22 gugatan Para Penggugat yang menyatakan "*PT. Kasih Jatim (Tergugat I) dengan itikad jahat ingin menguasai tanah tersebut. Dengan cara mengintimidasi warga untuk menerima uang santunan dan menandatangani surat-surat pernyataan yang diberikan pihak PT. Kasih Jatim (Tergugat I), yang difasilitasi oleh Kepala Kantor Desa Banyuurip (Turut Tergugat II)*" adalah FITNAH yang TIDAK BERDASAR.

Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan intimidasi dalam bentuk apapun, nyatanya Tergugat I berupaya sebaik-baiknya untuk menyelesaikan pelepasan hak kepada warga secara tuntas. Halmana terbukti meskipun pelepasan hak pada tahun 1994 telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan ganti rugi



telah dilaksanakan, pada tahun 2001 Tergugat I pernah dipanggil oleh DPRD kabupaten Gresik terkait permasalahan tanah negara di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean, sebagaimana Surat DPRD Kabupaten Gresik tertanggal 16 Juni 2001, yang kemudian juga ditindaklanjuti dengan undangan dari Camat Kedamean, yang saat itu dijabat oleh Drs. Oeman Thohari, untuk masalah pelepasan tanah RVO di Desa Banyuurip. Bahwa Tergugat I secara SIGAP dan CEPAT merespon panggilan / undangan tersebut, kemudian segera melaksanakan petunjuk dari pemerintahan daerah setempat untuk memberikan tambahan ganti rugi kepada para penggarap yang saat itu menduduki tanah sebanyak 56 orang, meskipun sebenarnya para petani tersebut tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah. Pelaksanaan ganti rugi tersebut sebagaimana tercantum dalam Daftar Nama Penggarap Tanah Bekas Hak Barat R.V.O Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean tanggal 22 Juni 2001 dan Surat Pernyataan PT. Kasih Jatim tanggal 7 Agustus 2001. Tidak pernah sekalipun Tergugat I melakukan intimidasi ataupun tindakan semena-mena lainnya kepada warga desa banyuurip.

14. Bahwa tindakan Tergugat I dengan meratakan tanah dan sisa bangunan yang sudah dilepaskan haknya dan telah bersertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat I, kemudian mendirikan bangunan-bangunan permanen diatas tanah milik Tergugat I itu merupakan HAK dari Tergugat I, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan Penggugat pada poin 23.
15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil poin 26 dan 27 Penggugat yang pada pokoknya menyatakan seolah-olah baru mengetahui dua buah sertifikat hak guna bangunan milik Tergugat I ketika mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah kepada Kantor Pertanahan Gresik pada awal 2017. Faktanya Para Penggugat telah mengetahui adanya dua buah sertifikat Tergugat I sejak Para penggugat memasang patok batas tanah milik yang diakui oleh Para Penggugat yakni pada tanggal 24 Oktober 2016.
16. Bahwa tuduhan Para Penggugat I pada poin 29 hingga poin 32 adalah FITNAH yang TIDAK BERDASAR. Faktanya pada sekitar bulan Maret dan Juni 2020 Tergugat I pernah dipanggil Kejaksaan Tinggi Jawa Timur untuk dimintai keterangan terkait dugaan adanya penyalahgunaan kewenangan yang dilakukan oleh Kantor BPN Gresik terhadap penerbitan SHGB No. 50 dan 51 yang berlokasi di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik, suatu kebetulan laporan dugaan pidana tersebut sama dengan tuduhan yang didalilkan oleh Para Penggugat. Sebagai warga negara Indonesia yang taat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, Tergugat I hadir untuk memberikan keterangan dengan membawa bukti-bukti surat terkait, Tergugat I juga memberikan Klarifikasi Panggilan Kejaksaan Tinggi Jatim dengan Surat tertanggal 22 Juli 2020. Singkat cerita, pemeriksaan tidak dilanjutkan karena tidak terbukti yang cukup untuk melanjutkan dugaan pidana tersebut. Oleh karena itu telah jelas dan terang bahwa proses pensertifikatan sertifikat hak guna bangunan milik Tergugat I telah dilakukan secara benar dan sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, sehingga terhadap TUDUHAN TAK BERDASAR dan FITNAH yang didalilkan oleh Para Penggugat selayaknya untuk ditolak.

17. Bahwa terhadap dalil-dalil selebihnya yang dalam gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menuduh penerbitan Sertifikat HGB No. 50 dan Sertifikat HGB No. 51 atas nama Tergugat I adalah suatu perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang tidak berdasar hukum, karena Sertifikat tersebut telah diterbitkan berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), yaitu :

1. Asas Kepastian Hukum, merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.
2. Asas Kemanfaatan, yang dimaksud manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara : (1) kepentingan individu yang satu dengan individu yang lain, (2) kepentingan individu dengan masyarakat; (3) kepentingan warga masyarakat dan masyarakat asing; (4) kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain; (5) kepentingan pemerintah dengan warga masyarakat; (6) kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang; (7) kepentingan manusia dan ekosistemnya; (8) kepentingan pria dan wanita.
3. Asas Ketidakberpihakan, adalah asas yang mewajibkan badan pemerintah dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;
4. Asas Kecermatan, yang artinya suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan

Halaman 37 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk

#### 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)



dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

5. Asas Tidak menyalahgunakan kewenangan, adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan.
6. Asas Keterbukaan, adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.
7. Asas Kepentingan Umum, adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif.
8. Asas Pelayanan yang baik, dimaksudkan sebagai asa untuk memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
18. Bahwa dalil poin 42 dan 43 Para Penggugat tentang kerugian materiil dan imateriil yang diderita oleh Para Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada, berlebihan dan sepatutnya ditolak. Kerugian Materiil Para Penggugat didasarkan pada nilai sewa tanah atas tanah obyek sengketa yang bukan merupakan milik Para Penggugat, yangmana telah JELAS Tergugat I uraikan pada poin-poin di atas, sehingga tidak layak jika terhadap tanah yang bukan miliknya dianggap sebagai kerugian. Terkait kerugian atas biaya pengacara juga tidak selayaknya dianggap sebagai kerugian materiil karena Para Penggugat sendiri yang memiliki ITIKAD BURUK dengan segala upaya dan cara yang licin berusaha menguasai dan mengambil alih tanah yang bukan miliknya. Sedangkan terhadap kerugian imateriil Para Penggugat selayaknya untuk diabaikan karena terlalu mengada-ada dan Tidak masuk akal alasan kerugian tersebut.
19. Bahwa dalil poin 44 Para Penggugat mohon untuk ditolak karena tidak berdasar hukum, dimana *revindicatoir beslag* merupakan sita terhadap benda milik Penggugat, sedangkan dalam perkara ini tanah obyek perkara bukan milik Para Penggugat melainkan milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak



Guna Bangunan No. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51/Desa Banyuurip.

Terhadap permohonan sita jaminan juga demi hukum harus ditolak, karena Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini memiliki itikad buruk untuk menguasai dan memiliki tanah milik Tergugat I serta nilai kerugian yang diuraikan merupakan kerugian yang tidak berdasar dan terkesan abal-abal, lagipula tidak ada sangkut paut dengan harta benda Tergugat I. Oleh karenanya terhadap kedua permohonan sita yang diminta oleh Para Penggugat, Tergugat I mohon untuk ditolak.

## DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi mohon terhadap dalil-dalil yang terurai dalam Konpensi dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan dengan gugatan Rekonpensi ini.
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi pada sekitar tahun 1990 hingga tahun 1994 melakukan pembebasan lahan secara bertahap pada tanah yang terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, dimana tanah tersebut hendak dipergunakan untuk membangun perumahan yang diharapkan dapat menyerap tenaga kerja dan memajukan kabupaten Gresik.
3. Bahwa untuk melaksanakan keperluan tersebut, Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi terlebih dahulu melakukan penelusuran terhadap kepemilikan tanah pada Kantor desa dan Kecamatan setempat serta kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik, yang pada intinya menerangkan bahwa tanah yang hendak dimohonkan Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi merupakan tanah negara, namun digarap dan dikuasai oleh warga setempat. Kemudian atas petunjuk dari BPN (Turut Tergugat I Rekonpensi /Turut Tergugat I Konpensi), Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi diminta untuk terlebih dahulu memberikan dan menyelesaikan ganti rugi serta pelepasan hak dari para warga / petani setempat sebelum dapat mengajukan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan.
4. Bahwa kemudian Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi melaksanakan petunjuk tersebut dengan memberikan ganti rugi kepada para warga yang dilaksanakan dihadapan Kepala desa Banyuurip (Turut Tergugat II Rekonpensi) yang menjabat pada saat itu Drs. Afifudin dengan bukti berupa kwitansi/tanda terima. Setelah menerima ganti rugi, para warga/petani membuat Surat Pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah yang dengan



disaksikan oleh Kepala Desa Banyuurip (Turut Tergugat II Rekonpensi) dan pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik (Turut Tergugat I Rekonpensi), yang ditindaklanjuti dengan Akta Pelepasan Hak dan Kuasa dari para warga/petani di hadapan Yanita Poerbo, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Gresik. Pihak Turut Tergugat I Rekonpensi juga membentuk Panitia Pemeriksaan Tanah yang beranggotakan perwakilan dari Turut Tergugat I Rekonpensi, beserta Turut Tergugat II Rekonpensi yang saat itu dijabat oleh Drs Afifudin dan Direktur PT. Kasih Jatim sebagaimana Risalah tertanggal 17 Desember 1994. Bahwa termasuk dalam pemeriksaan *a quo* adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara seluas 27.260 m<sup>2</sup>, dimana seluas 25.300 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Bernadine Hendrika (Tergugat I Rekonpensi/ Penggugat I Konpensi) dkk, sisanya seluas 1960 m<sup>2</sup> dikuasai Sipen dan Sukir.

Bahwa terhadap tanah yang dikuasai oleh Bernadine Hendrika (Tergugat I Rekonpensi/ Penggugat I Konpensi) dilepaskan dengan menerima ganti rugi sebesar Rp 16.500.000,- (enam belas juta lima ratus rupiah) dan membuat Surat Pernyataan tertanggal 24 Nopember 1994 yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa tanah RVO milik Oscar Ellinger yang terletak di Desa Banyu urip seluas 27.260 m<sup>2</sup> dan saya selaku kuasa ahli waris dengan ini tidak keberatan tanah tersebut dimohonkan suatu hak oleh PT. Kasih Jatim.
  - Bahwa diatas tanah tersebut masih ada bekas bangunan dari kakek kami Oscar Ellinger, sehingga kami masih punya prioritas untuk memohonkan hak atas tanah tersebut.
  - Bahwa setelah kami menerima santunan garap dari PT. Kasih Jatim, kami tidak akan menuntut penggunaan tanah tersebut (ex RVO) di kemudian hari. Saat itu Tergugat I Rekonpensi bertindak sebagai kuasa ahli waris sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 14-7-1993.
5. Bahwa setelah persyaratan dipenuhi, Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mengajukan permohonan Sertifikat dengan melampirkan syarat kelengkapan berupa dokumen-dokumen asli yang diserahkan kepada Turut Tergugat I Rekonpensi sebagaimana Surat BPN Kabupaten Gresik tertanggal 16 Januari 1995. Selanjutnya dikeluarkanlah Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Timur tentang Pemberian Hak Guna Bangunan, diantaranya dengan Nomor : 479/HGB/35/95, yang menyatakan memberikan Hak Guna Bangunan kepada Penggugat Rekonpensi.
6. Bahwa untuk selanjutnya hingga saat ini tanah seluas 159.143 m<sup>2</sup> terletak di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik dengan Sertifikat



Hak Guna Bangunan No. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51/Desa Banyuurip dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : PT. Kasih Jatim

Sebelah Selatan : PT. Arga Beton dan PT. Kasih Jatim

Sebelah Barat : PT. Kasih Jatim

Sebelah Timur : Jalan Raya Kedamean

7. Bahwa pada tahun 2016 sekitar tanggal 24 Oktober, tiba-tiba Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Konpensi, Tergugat II Rekonpensi/Penggugat II Konpensi, Tergugat III Rekonpensi/Penggugat III Konpensi, Tergugat IV Rekonpensi/Penggugat IV Konpensi, Tergugat V Rekonpensi/Penggugat V Konpensi, Tergugat VI Rekonpensi/Penggugat VI Konpensi, Tergugat VII Rekonpensi/Penggugat VII Konpensi, dan Tergugat VIII Rekonpensi/Penggugat VIII Konpensi (secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi) memasang patok batas tanah diatas tanah Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dan mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik mereka yang berasal dari tanah adat milik Almarhumah Ny. Rasmani. Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi merasa terkejut atas adanya pengakuan sepihak yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi itu, sebabnya Para Tergugat Rekonpensi telah menerima ganti rugi atas pelepasan hak yang diterima oleh Penggugat I Konpensi/Tergugat I Rekonpensi selaku kuasa Ahli Waris Oscar Ellinger. Anehnya lagi Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi mengaku-aku memiliki tanah seluas 290.190 m<sup>2</sup>, padahal yang dahulu diakui oleh Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Konpensi dalam Surat Pernyataan tertanggal 24 Nopember 1994 dan tercatat pada Kantor Turut Tergugat I Rekonpensi/Konpensi adalah tanah negara bekas RVO seluas 27.260 m<sup>2</sup>.
8. Bahwa selanjutnya Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Konpensi dan Tergugat II Rekonpensi/Penggugat II Konpensi mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tertanggal 27 Juli 2017, dimana terhadap perkara tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Nomor : 57 PK/TUN/2019 yang pada pokoknya memutuskan untuk menolak gugatan Para Penggugat (Tergugat I dan Tergugat II Rekonpensi/ Penggugat I dan Penggugat II Konpensi). Dengan demikian, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51/Desa Banyuurip atas nama Penggugat



Rekonpensi/Tergugat I Konpensi merupakan hak atas tanah yang berlaku sah berdasarkan Hukum. Sebagaimana Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai berikut :

- Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :  
"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya..."
- Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :  
"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah..."
- Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria : "c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."

9. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi juga pernah dipanggil oleh Kejaksaan Tinggi Jawa Timur untuk dimintai keterangan terkait dugaan adanya penyalahgunaan kewenangan yang dilakukan oleh Kantor BPN Gresik (Turut Tergugat I Rekonpensi/Konpensi) terhadap penerbitan SHGB No. 50 dan 51 yang berlokasi di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik. Setelah menunjukkan bukti-bukti yang diminta oleh pihak Kejaksaan Tinggi Jatim serta memberikan Klarifikasi Panggilan Kejaksaan Tinggi Jatim secara tertulis sebagaimana Surat tertanggal 22 Juli 2020, pemeriksaan dinyatakan tidak dilanjutkan dengan alasan tidak terbukti adanya dugaan pidana tersebut.

10. Bahwa tidak puas sampai di situ saja, Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi masih mengajukan gugatan perdata yang ditujukan kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, dkk dengan mendasarkan kepemilikan tanah berupa *Eigendom Verpondings Nummer : 148 ged* yang diterbitkan oleh *Hoofd Kadaster Kantoor* (Kantor Pendaftaran Tanah Pemerintah Hindia Belanda) pada tanggal 24 Juli 1933 Luas 290.190 m<sup>2</sup> nama pemilik Ny. Rasmani dan *Acte Van Eigendom Verpondings Nummer 148* atas nama Rasmani yang diterbitkan oleh *Raad Van Justitie* pada tanggal 15 Juli 1938.

11. Bahwa tindakan-tindakan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi dengan memasang patok diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, mengajukan gugatan Tata Usaha Negara,



serta adanya laporan pidana dan gugatan perdata menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi. Adapun perbuatan-perbuatan tersebut termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 BW yang berbunyi *“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

12. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dengan rincian sebagai berikut :  
Kerugian Materiil

Kerugian yang secara nyata diderita oleh Penggugat Rekonpensi atas perkara-perkara hukum yang timbul karena perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi baik pada pengadilan tata usaha negara, pidana maupun perdata, sehingga Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi harus menggunakan jasa konsultan hukum dan advokat, dimana biaya konsultan dan advokat atas adanya gugatan Tata Usaha Negara, panggilan pidana dan perkara perdata tersebut total sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Kerugian Imateriil

Kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi karena tanah tersebut hendak disewa oleh pihak lain, dimana pihak tersebut telah melakukan tawar menawar dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dengan nilai sewa sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Selanjutnya, terpecahnya pikiran Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam menjalankan pekerjaan, serta terganggunya ketenangan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi selama menempati tanah miliknya yang diakibatkan dari gangguan-gangguan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi yang tidak ternilai harganya, namun jikalau dapat dihitung dengan pasti kerugian materiil tersebut mencapai Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

13. Bahwa kaitan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik (Turut Tergugat I Rekonpensi/Konpensi) dalam perkara ini merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk memberikan petunjuk pada saat pelepasan hak atas tanah Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan pensertifikatan, mengeluarkan Surat Keputusan persetujuan pensertifikatan serta menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51/Desa



Banyuurip keduanya atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi, sehingga memiliki kaitan untuk turut serta menerangkan kejadian yang sebenarnya dan menunjukkan pelaksanaan proses pensertifikatan yang telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

14. Bahwa selanjutnya proses pelepasan hak dan pemberian ganti rugi kepada para warga yang dahulu pernah menguasai dan/atau menggarap tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi diketahui dan disaksikan oleh Kepala Desa Banyuurip (Turut Tergugat II Rekonpensi/Kompensi) dan Kepala Kantor Kecamatan Kedamean (Turut Tergugat III Rekonpensi/Kompensi) sehingga pelaksanaan pelepasan hak dilaksanakan secara terang, terbuka dan sah berdasarkan hukum, sehingga sepatutnya Turut Tergugat II Rekonpensi/Kompensi dan Turut Tergugat III Rekonpensi/Kompensi mengungkapkan serta meluruskan peristiwa yang sebenarnya dalam persidangan perkara ini.
15. Bahwa agar isi putusan ini dapat segera dilaksanakan sehingga Penggugat Rekonpensi tidak menderita kerugian lebih lanjut, maka Penggugat Rekonpensi menimbang perlu agar sekiranya terhadap Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi diberi tambahan kewajiban untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pemenuhan putusan ini yakni sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari sejak diputusnya putusan perkara ini.
16. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik patutlah kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat Rekonpensi beserta pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Maka berdasarkan hal-hal yang terurai diatas Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

#### **DALAM KONPENSI**

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

#### **DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi untuk seluruhnya.



2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebagai pemilik sah atas tanah seluas 159.143 m<sup>2</sup> terletak di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51/Desa Banyuurip atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak berdasarkan hukum *Eigendom Verpondings Nummer : 148 ged* yang diterbitkan oleh *Hoofd Kadaster Kantoor* (Kantor Pendaftaran Tanah Pemerintah Hindia Belanda) pada tanggal 24 Juli 1933 Luas 290.190 m<sup>2</sup> nama pemilik Ny. Rasmani dan *Acte Van Eigendom Verpondings Nummer 148* atas nama Rasmani yang diterbitkan oleh *Raad Van Justitie* pada tanggal 15 Juli 1938;
4. Menyatakan Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Konpensi, Tergugat II Rekonpensi/Penggugat II Konpensi, Tergugat III Rekonpensi/Penggugat III Konpensi, Tergugat IV Rekonpensi/Penggugat IV Konpensi, Tergugat V Rekonpensi/Penggugat V Konpensi, Tergugat VI Rekonpensi/Penggugat VI Konpensi, Tergugat VII Rekonpensi/Penggugat VII Konpensi, dan Tergugat VIII Rekonpensi/ Penggugat VIII Konpensi (Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Konpensi, Tergugat II Rekonpensi/Penggugat II Konpensi, Tergugat III Rekonpensi/Penggugat III Konpensi, Tergugat IV Rekonpensi/Penggugat IV Konpensi, Tergugat V Rekonpensi/Penggugat V Konpensi, Tergugat VI Rekonpensi/Penggugat VI Konpensi, Tergugat VII Rekonpensi/Penggugat VII Konpensi, dan Tergugat VIII Rekonpensi/ Penggugat VIII Konpensi (Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi) untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa kerugian Materiil dan Imateriil dengan total sebesar sebesar Rp 60.500.000.000,- (enam puluh milyar lima ratus juta rupiah)
6. Menghukum Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Konpensi, Tergugat II Rekonpensi/Penggugat II Konpensi, Tergugat III Rekonpensi/Penggugat III Konpensi, Tergugat IV Rekonpensi/Penggugat IV Konpensi, Tergugat V Rekonpensi/Penggugat V Konpensi, Tergugat VI Rekonpensi/Penggugat VI Konpensi, Tergugat VII Rekonpensi/Penggugat VII Konpensi, dan Tergugat VIII Rekonpensi/ Penggugat VIII Konpensi (Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pemenuhan putusan untuk mengganti kerugian tersebut



kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak diputusnya Putusan ini.

7. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat menjalankan isi Putusan ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi baik sendiri maupun bersama-sama serta pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).
9. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi, Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi, Tergugat III Rekonvensi/Penggugat III Konvensi, Tergugat IV Rekonvensi/Penggugat IV Konvensi, Tergugat V Rekonvensi/Penggugat V Konvensi, Tergugat VI Rekonvensi/Penggugat VI Konvensi, Tergugat VII Rekonvensi/Penggugat VII Konvensi, dan Tergugat VIII Rekonvensi/ Penggugat VIII Konvensi (Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi) untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi, ternyata Tergugat II Konvensi tidak hadir dalam persidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sehingga Majelis Hakim menyatakan Tergugat II Konvensi melepaskan haknya untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi, Tergugat III Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

## I. DALAM PROVISI

1. Bahwa cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Gresik untuk menolak permohonan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, sebab permohonan provisi PARA PENGGUGAT adalah tidak relevan dan telah



masuk dalam pokok perkara sehingga tidak memenuhi syarat untuk dapat dikabulkan sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR, Pasal 191 Rbg, dan Pasal 53 Jo. Pasal 286 Rv.

## II. DALAM EKSEPSI

### EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

2. Bahwa dalam gugatan no. 33 dan 34 halaman 16 yang pada intinya menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, kemudian dilanjut pada petitum No. 7 yang menyebutkan hal sebagai berikut:

*“menyatakan seluruh SHGB yang diketahui dan atau Letter C/D dan atau SHM yang diketahui berdiri di atas Eigendom Verpondings Nummer 148 Ged atas nama Ny Rasmani terletak di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, Jawa Timur adalah cacat hukum”*

Berdasarkan hal tersebut PARA PENGGUGAT telah salah dalam mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri;

3. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), yang diundangkan pada tanggal 20 Agustus 2019, menyatakan:

Pasal 1 angka 4:

*“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan ( Onrechtmatige Overheidsdaad ) adalah sengketa yang di dalam nya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*

Pasal 2 ayat (1), menyatakan:

*“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;*

4. Bahwa berdasarkan apa yang TERGUGAT III uraikan di atas, maka TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dapat menjatuhkan putusan sela yang menyatakan



Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

### III. DALAM POKOK PERKARA

5. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT III menolak dengan tegas dali gugatan PENGGUGAT seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III.
6. Bahwa tidak benar rumah yang TERGUGAT III tempati saat ini adalah milik ahli waris alm. Rasmani berdasarkan Eigendom Verponding No. 148 ged seperti yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT. Faktanya rumah TERGUGAT III adalah milik TERGUGAT III yang diperoleh TERGUGAT III berdasarkan waris dari alm. Priyo selaku bapak kandung dari TERGUGAT III;
7. Bahwa alm. Priyo memperoleh hak atas tanah tersebut dengan cara iktikad baik yaitu melalui pembelian, adapun bukti kepemilikan TERGUGAT III adalah berupa Petok C nomor 1574, nomor persil 35a, seluas 761, terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, atas nama Priyo, tertanggal 03 Mei 1991;
8. Bahwa bapak TERGUGAT III telah melakukan proses jual beli sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan disertai itikad baik, oleh karenanya patut mendapat perlindungan hukum dan keadilan;  
Sebagaimana Yurisprudensi MA tanggal 26 Desember 1958, Nomor : 251 K/Sip/1958 yang menegaskan "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual – beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah*";
9. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas perbuatan TERGUGAT III yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka secara hukum tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang merugikan PARA PENGGUGAT oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### DALAM PROVISI

1. Menolak tuntutan provisi PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Otnvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya.

2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Gugatan Kadaluwarsa

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) menyebutkan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Maka dengan demikian, dikarenakan obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 50/ Desa Banyuurip, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 51/ Desa Banyuurip yang keduanya atas nama PT. KASIH JATIM terbit tanggal 14-11-1997, serta obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 39/ Desa Banyuurip atas nama PT. Arga Beton Indah terbit tanggal 13 Mei 1996, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa dikarenakan sampai gugatan ini didaftarkan oleh Para



Penggugat di Pengadilan Negeri Gresik, penerbitan obyek sengketa telah melampaui batas 5 tahun, oleh karena gugatan Penggugat kadaluwarsa, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk ditolak atas setidaknnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

## 2. Tentang Legal Standing

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas ataupun kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan dikarenakan penerbitan obyek sengketa bukan berasal dari tanah Eigendom Verponding nummer 148 ged yang didalilkan Para Penggugat atas nama Ny. Rasmini tetapi berasal dari pelepasan tanah hak adat menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara dan Tanah bekas RVO, dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan obyek sengketa, sehingga patut dan beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

## 3. Tentang gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas

Bahwa Para Penggugat dalam mendalilkan gugatannya satu sama lain saling bertentangan dan tidak ada konsistensinya dimana posita gugatan Para Penggugat halaman 7 angka 8 Menyatakan :”

*“Bahwa pada tahun 1933 sesuai surat ukur Persil didalam Eigendom Verponding Nummer : 148 ged yang diterbitkan oleh HOOFD KADASTER KANTOOR (Kantor Pendaftaran Tanah Pemerintah Hindia Belanda) pada tanggal 24 Juli 1933 – (Kaart Behoonrende bij Meetbrief nummer 301 dedato 19 den Augustus 1929) ...”*

Sedangkan dalam posita gugatan Para Penggugat halaman 10 sampai 11 angka 16 menyatakan :

*“Bahwa ibu Betty salah satu selaku ahli waris Ny. Rasmini pernah mendatangi dan menghadap ke kantor IPEDA untuk meminta penjelasan tanah Ny. Rasmini sesuai dengan Surat Undangan Nomor 317/30/IV/1980, dan pihak IPEDA mengeluarkan peta bidang tanah peninggalan pabrik yodium seluas 290.190 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur dan pada saat itu ibu Betty mencatatkan tulisan yang tercatat dalam peta tersebut, tertulis sebagai berikut :*

- Tanah adat milik Ny. Rasmini, luas 290.190 M<sup>2</sup>
- Surat Ukur tertanggal 19-8-1928 No. 301
- Dipakai pabrik Yodium : 13.800 Ha. Izin RVO No. 1351
- Persil : 50/35 dan akte : 25-8-1933, No. 653



Jadi yang menjadi dasar/ alasan dari Para Penggugat yang mendalilkan tanah obyek sengketa adalah harta waris dari orang tua Para Penggugat berasal dari tanah Eigendom atau tanah hak adat?

Hal ini yang menjadikan gugatan Para Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas sehingga patut dan beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. Begitu pula posita gugatan Para Penggugat halaman 19 angka 43 yang menyatakan :

*“Bahwa mengingat Para Penggugat telah dirugikan akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi :*

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*

*Maka adalah wajar atas total kerugian materiil Para Penggugat sebesar Rp. 29.800.000.000,- (Dua Puluh Sembilan Milyar delapan ratus juta rupiah) adalah wajar dibayar oleh Tergugat I, II, III kepada Para Penggugat, sampai Tergugat melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya kepada Para Penggugat, ditambah atas kerugian immaterial sebesar Rp. 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah).*

*Yang kesemuanya harus dibayar oleh Tergugat I, II, dan III diganti secara sendiri-sendiri kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan ini diucapkan”*

Tetapi dalam petitum Para Penggugat halaman 23 angka 9 menyatakan :

*“Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, II, dan III untuk membayar kerugian Material dan Immaterial kepada Para Penggugat, yang pembayarannya dilakukan secara sendiri-sendiri”*

Hal ini yang menjadikan gugatan Para Penggugat jadi kabur dan tidak jelas dikarenakan yang dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immaterial itu Tergugat I, II dan III atau Turut Tergugat I, II, dan III?

Oleh karena antara posita dan petitum tidak ada kesamaan, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, maka patut dan beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;



#### 4. Tentang Gugatan Kurang Pihak

Bahwa penerbitan sertipikat obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 50/ Desa Banyuurip, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 51/ Desa Banyuurip yang keduanya atas nama PT. KASIH JATIM terbit tanggal 14-11-1997, berdasarkan beberapa Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur dikarenakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 50 dan 51/ Desa Banyuurip atas nama PT. KASIH JATIM merupakan gabungan dari beberapa Sertipikat Hak Guna Bangunan sedangkan obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 39/ Desa Banyuurip atas naa PT. ARGA BETON INDAH terbit tanggal 13 Mei 1996, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor : 505/HGB/35/96 tanggal 6 Mei 1996 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah.

Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 50/ Desa Banyuurip, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 51/ Desa Banyuurip yang keduanya atas nama PT. KASIH JATIM terbit tanggal 14-11-1997, serta Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 39/ Desa Banyuurip atas nama PT. ARGA BETON INDAH terbit tanggal 13 Mei 1996 diterbitkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur harus dijadikan Para Pihak dalam perkara a quo agar dapat memberikan putusan yang obyektif, menyeluruh dan tuntas sehingga memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang bersengketa, maka dengan tidak dijadikan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur sebagai Para Pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak sehingga beralasan hukum apabila gugata Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil – dalil gugatan atau keberatan dari Para Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya;
2. Bahwa Sertipikat Obyek Sengketa yang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 50/ Desa Banyuurip, Gambar Situasi tanggal 10 November 1997, Nomor 11.428/1997 atas nama PT. KASIH JATIM berkedudukan di Surabaya seluas 77.983 M<sup>2</sup> terbit pada tanggal 14 November 1997 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 51/ Desa Banyuurip, Gambar Situasi tanggal 10 November



1997, Nomor 11.429/1997 atas nama PT. KASIH JATIM berkedudukan di Surabaya seluas 81.160 M<sup>2</sup> terbit pada tanggal 14 November 1997 merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43 atas nama PT. KASIH JATIM berkedudukan di Surabaya, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 43 merupakan gabungan dari beberapa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang masing – masing Sertipikat Hak Guna Bangunan berasal dari pelepasan tanah hak adat menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan sebagian dari Tanah Negara bekas RVO;

3. Bahwa masing – masing pemegang hak milik adat yang telah melepaskan haknya telah memperoleh ganti rugi berupa uang tunai sebagaimana yang tercantum dalam persyaratan untuk melepaskan Hak Atas Tanah yang di tandatangani oleh Pihak yang melepaskan Hak (sebagai Pihak I) dan pihak yang menerima pelepasan (PT. KASIH JATIM) sebagai Pihak II dengan melampirkan bukti – bukti penguasaan dan atau/ kepemilikan hak atas tanah yang dilepaskan;
4. Bahwa Tanah Negara bekas R.V.O yang oleh Para Penggugat diakui sebagai tanah Eigendom luasnya bukan 29.100 hektar sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat tetapi luasnya 27.760 M<sup>2</sup> atau 2,7760 Hektar; (2 Hektar 7.760 M<sup>2</sup>) sebagaimana Surat Bernadine Hendrika (Penggugat I) tanggal 23 September 1994 yang ditunjukkan kepada Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Gresik, Surat dari Sekretaris Wilayah/ Daerah atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Gresik tanggal 10 Oktober 1994, Surat Pernyataan dari BERNADINE HENDRIKA pada tanggal 24 Nopember 1994 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992 dan Peta Tanah RVO yang luasnya 2,950 Ha. bukan 29,190 Hektar, jadi dengan demikian dalil Para Penggugat yang menyatakan Sertipikat obyek sengketa berasal dari tanah Eigendom Verpoondings Nummer : 148 ged luasnya 290.190 adalah dalil yang terlalu mengada-ada dan tidak berdasar hukum yang harus ditolak;
5. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat halaman 12 angka 20 yang telah diakui oleh Para Penggugat yang merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa Betty (Penggugat I) yang merupakan salah satu ahli waris Ny. Rasmini telah menerima sejumlah uang santunan senilai Rp. 16.500.000,- dari PT. KASIH JATIM hal ini sebagaimana surat pernyataan tanggal 24 Nopember 1994 yang dibuat Bernadine Hendrika yang isinya menyatakan :



1. Bahwa tanah R.V.O milik Oscar Ellinger yang terletak di Desa Banyuurip seluas 27.620 M<sup>2</sup> dan saya selaku kuasa ahli waris dengan ini tidak keberatan tanah tersebut dimohon suatu hak oleh PT. KASIH JATIM;
2. Bahwa diatas tanah tersebut masih ada bekas bangunan dari kakek kami Oscar Ellinger, sehingga kami masih punya prioritas untuk memohonkan hak atas tanah tersebut;
3. Bahwa setelah kami menerima santunan garap dari PT. KASIH JATIM, kami tidak akan menuntut penggunaan tersebut (ex R.V.O) dikemudian hari.
6. Bahwa Penggugat I (Bernadine Hendrika) telah mendapat kuasa dari Helena Laura (Penggugat II) dan Ernie Lucia Dorothea (Orang Tua dari Penggugat III, IV, V, VI, VII, dan VIII) sebagaimana Surat Kuasa tanggal 14 Juli 1993 yang ditandatangani oleh Bernadine Hendrika sebagai penerima kuasa dan Helena Laura serta Ernie Lucia Dorothea sebagai Pemberi Kuasa yang diketahui Sekretaris Kelurahan Pejaten Timur dan SEK WIL CAM Pasar Minggu; Begitu pula dalam Surat Pernyataan Bernadine Hendrika (Betty) tanggal 24 Nopember 1994 dalam angka 1 menyebutkan :  
*“Bahwa tanah RVO milik Oscar Ellinger yang terletak di Desa Banyuurip seluas 27.260 M<sup>2</sup> dan saya selaku kuasa ahli waris dengan ini tidak keberatan tanah tersebut dimohon suatu hak oleh PT. KASIH JATIM”*  
Bahwa dengan demikian Bernadine Hendrika (Penggugat I) dalam menerima santunan sudah mendapat kuasa dari Para Ahli Waris dari Ny. Rasmini;
7. Bahwa untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 39/ Desa Banyuurip atas nama PT. ARG A BETON INDAH terbit tanggal 13 Mei 1996 berasal dari tanah Negara bekas tanah hak adat yang dilepaskan oleh pemiliknya bukan berasal dari tanah Negara bekas Eigendom sebagaimana yang didalilkan Paa Penggugat, hal ini sebagaimana tertuang dalam Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor : 505/HGB/35/96 tanggal 6 Mei 1996 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah dalam hal menimbang disebutkan :
  1. Bahwa PT. ARG A BETON, sebagai Badan Usaha berkedudukan di Surabaya, bermaksud untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah Negara bekas gogolan Tetap, yang rincian tanda bukti hak, bekas pemilik (pihak yang menguasai), luas dan letaknya masing – masing seperti tercantum dalam kolom 2 dan 4 Daftar Lampiran Surat Keputusan ini;
  2. Bahwa Pemohon menguasai tanah Negara tersebut berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah seperti tercantum dalam kolom 3 Daftar Lampiran Surat Keputusan ini, seluas 73.670 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga ribu enam



ratus tujuh puluh meter persegi) dan setelah diadakan pengukuran oleh Kantor Pertanahan setempat, luas tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan kepada pemohon adalah seluas 85.440 M<sup>2</sup> (delapan puluh lima ribu empat ratus empat puluh meter persegi) , sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 30-12-1993 No. 3435/1993;

3. Bahwa selisih luas tanah berdasarkan hasil pengukuran dengan luas tanah menurut bukti – bukti perolehan yaitu seluas 85.440 M<sup>2</sup> - 73.670 M<sup>2</sup> = 11.770 M<sup>2</sup> dinyatakan sebagai Tanah Negara, sehingga perlu dikenakan uang pemasukan kepada Negara;
4. Bahwa oleh karena permohonan Hak Guna Bangunan tersebut telah memenuhi syarat – syarat dan sesuai dengan asas – asas kebijaksanaan Pemerintah, maka permohonan Hak Guna Bangunan dimaksud dapat dikabulkan;

Bahwa dengan demikian dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 50/ Desa Banyuurip, Gambar Situasi tanggal 10 November 1997, Nomor 11.428/1997 atas nama PT. KASIH JATIM berkedudukan di Surabaya seluas 77.983 M<sup>2</sup> terbit pada tanggal 14 November 1997 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/ Desa Banyuurip, Gambar Situasi tanggal 10 November 1997, Nomor 11.429/1997 atas nama PT. KASIH JATIM berkedudukan di Surabaya seluas 81.160 M<sup>2</sup> terbit pada tanggal 14 November serta obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 39/ Desa Banyuurip atas nama PT. ARGABETON INDAH terbit tanggal 13 Mei 1996 berasal dari tanah Eigendom Verponding Nummer 148 Ged atas nama Ny. Rasmini tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

8. Bahwa penerbitan sertipikat obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 50/Desa Banyuurip, Gambar Situasi tanggal 10 November 1997, Nomor 11.428/1997 atas nama PT. KASIH JATIM berkedudukan di Surabaya seluas 77.983 M<sup>2</sup> terbit pada tanggal 14 November 1997 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/ Desa Banyuurip, Gambar Situasi tanggal 10 November 1997, Nomor 11.429/1997 atas nama PT. ARGABETON INDAH terbit tanggal 13 Mei 1996 sudah sesuai prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundangan yang berlaku serta tidak ada unsur Rekayasa ataupun intimidasi dari Turut Tergugat I sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat yang tidak berdasar hukum dan tidak bias menguraikan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Turut Tergugat I ? dengan demikian tidak ada perbuatan yang melawan hukum



yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

9. Bahwa berdasarkan keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok – Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat pasal 1 ayat (1) menyebutkan :

*“Tanah hak guna usaha, hak guan bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”*

Begitu pula berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak – Hak Barat dalam hal menimbang disebutkan :

*“Bahwa perlu digariskan kebijaksanaan secara menyeluruh mengenai penyelesaian tanah – tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak – hak barat yang menurut ketentuan Undang – Undang No. 5 tahun 1960 akan berakhir masa berlakunya selambat – lambatnnya pada tanggal 24 September 1980”*

Lebih lanjut ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah pasal 95 ayat (1) disebutkan :

*“Alat bukti tertulis Tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung Oleh Negara”*

Bahwa dengan demikian tanah – tanah bekas hak barat sudah berakhir jangka waktunya sampai dengan tanggal 24 September 1980 dan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

10. Bahwa dalam Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1977 Tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (Absentee) dalam penjelasan umum DISEBUTKAN:

*“di dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 280) sebagaimana telah ditambah dengan pasal 3a sampai dengan 3e Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 112) diadakan larangan bagi seseorang untuk memiliki tanah pertanian yang letaknya di Kecamatan lain dari Kecamatan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tempat tinggalnya. Peraturan itu dikenal sebagai larangan untuk memiliki tanah pertanian secara guntai atau absentee”*

Bahwa dengan demikian berdasarkan Peraturan perundangan tersebut di atas Para Penggugat yang mendalilkan telah mempunyai tanah peninggalan Rasmini yang berupa Eigendom Verpoonding Nummer : 148 ged tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Maka berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Gsk berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi ternyata Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi tidak hadir dalam persidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sehingga Majelis Hakim menyatakan pihak tersebut tidak berkehendak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban/Eksepsi yang diajukan Tergugat I Konvensi, Jawaban /Eksepsi Tergugat III Konvensi dan Jawaban/Eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi menyampaikan Tanggapan / Replik secara tertulis tertanggal 2 September 2022 selanjutnya atas Tanggapan / Replik tersebut Tergugat I Konvensi menyampaikan tanggapan/Duplik secara tertulis



tertanggal 9 September 2022, Tergugat II Konvensi menyampaikan tanggapan/Duplik secara tertulis tertanggal 9 September 2022 sedangkan Tergugat III Konvensi tidak menyampaikan tanggapan / Duplik ;

Menimbang, bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi masing-masing menyatakan telah cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan dan selanjutnya mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 April 2022 ; ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/ Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/ Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi dalam posita gugatan konvensi juga meliputi tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa berdasarkan penelusuran Majelis Hakim atas surat gugatan ternyata sebagai pihak yang mendalilkan tidak ada memberikan uraian atau posita yang menjadi dasar hukum mengajukan tuntutan provisi karena senyatanya sebagaimana tercantum dalam halaman 20 (dua puluh) dan halaman 21 (dua puluh satu) bukanlah deskripsi dalam bentuk posita melainkan narasi berupa penghukuman yang ditafsirkan sebagai materi petitem;

Menimbang, bahwa atas tuntutan dalam provisi di atas Tergugat III Konvensi dalam jawabannya membantah tuntutan tersebut dengan dalil materi tersebut sudah memasuki pokok perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi pada pokoknya adalah penggugat merasa hak-hak keperdataannya atas obyek perkara terganggu dan dilanggar akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat dan para turut tergugat dan adanya perbuatan tersebut dapat menimbulkan kerugian besar sehingga untuk meminimalisir kerugian tersebut penggugat meminta adanya tindakan sementara sampai dengan adanya putusan akhir dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa Pasal 180 HIR secara limitatif mengatur putusan provisi hanya terbatas mengenai tindakan tertentu dan sementara dapat berupa larangan ataupun perintah tertentu namun tidak termasuk materi pokok perkara, hal demikian bersesuaian dengan norma hukum yang tercantum dalam Pasal 286 Rv;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 283 Rv persidangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus tuntutan provisi dilakukan secara singkat karena secara hukum tuntutan provisi menghendaki segera diberikan putusan, namun demikian berpedoman pada Pasal 285 Rv dimungkinkan adanya penundaan persidangan apabila penundaan tersebut tidak menimbulkan kerugian yang besar atau kerugian yang tidak bisa lagi diperbaiki;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sebelum menilai posita dalam tuntutan provisi terlebih dahulu akan mempertimbangkan aspek formal posita tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas pada pokoknya menyatakan pihak yang mendalilkan ternyata tidak memberikan uraian yang menjadi alasan atau posita sebagai dasar hukum dan urgensi mengajukan tuntutan provisi sehingga Majelis Hakim menyatakan ada cacat formal dalam penyusunan posita dalam tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari adanya cacat formal dalam penyusunan tuntutan provisi maka posita tersebut menjadi tidak beralasan menurut hukum terlebih lagi berdasarkan penelusuran atas petitem materi yang dimintakan tidak memenuhi kriteria sebagaimana diatur Pasal 180 HIR melainkan sudah memasuki pokok perkara sehingga adalah patut dan tepat serta menurut hukum Majelis Hakim menolak tuntutan provisi untuk seluruhnya;

## **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi terdiri dari:



## 1. Gugatan Para Penggugat telah Melampaui Batas Waktu Pengajuan Gugatan (Daluarsa)

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi mendalilkan pengajuan gugatan perkara ini bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya bukti kepemilikan tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang bukti kepemilikan dan kantor pertanahan yang menerbitkan bukti kepemilikan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan maka pihak tersebut tidak dapat menuntut lagi kepemilikan tersebut;

Menimbang, bahwa obyek perkara sudah ada bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat HGB Nomor 51/Desa Banyuurip yang seluruhnya atas nama Tergugat I Konvensi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik pada tanggal 14 Nopember 1997 sehingga apabila gugatan ini baru diajukan pada tahun 2021 maka gugatan tersebut telah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak diterbitkannya kedua Sertifikat HGB tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi menolak bahkan membantah sebagaimana tercantum dalam replik pada pokoknya gugatan perkara ini belum daluarsa karena berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur untuk keperluan hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut maka dari itu gugatan perkara ini adalah benar dan tidak daluarsa karena kesulitan dalam mengkonversikan eigendom verpondings Nomor 146 ged menjadi sertifikat sejak tahun 1980 dan baru mengetahui adanya SHGB Nomor 50 dan 51 setelah menerima surat melalui pos dengan Nomor 3905/200.35/VII/2017;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyangkal dalam duplik yang pada pokoknya sanggahan mengenai tidak daluarsanya gugatan adalah tidak berdasarkan hukum. Gugatan tersebut telah melampaui waktu yang ditentukan berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Para Penggugat Konvensi telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan terkait dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan, jika dalam waktu yang telah ditentukan Para Penggugat Konvensi tidak mengajukan keberatan maka gugatan Para Penggugat Konvensi telah daluarsa ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut diatas, Majelis memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa daluarsa atau lewat waktu merupakan dasar hukum untuk memperoleh sesuatu sekaligus menjadi landasan hukum untuk membebaskan suatu pihak dari perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu;

Bahwa berpedoman pada Pasal 1967 KUHPerdara suatu tuntutan atas hak kebendaan atau yang bersifat perorangan gugur setelah lewat 30 tahun, namun demikian apabila telah terlampaui tenggang waktu tersebut tidak serta merta dianggap pihak yang merasa dirugikan telah melepaskan haknya apabila selama masih dalam tenggang waktu tersebut pihak tersebut melakukan berbagai upaya guna melindungi kepentingan hukumnya, pertimbangan hukum ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 707K/Sip/1972 tanggal 4 Desember 1972 dengan kaidah hukum diamnya penggugat tidak dapat dijadikan dasar pelepas hak tetapi harus disertai tindakan lain yang menyatakan adanya kehendak melepaskan haknya tersebut;

Bahwa dalam replik menyatakan adanya berbagai upaya sebagai yang melindungi kepentingan hukumnya sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat 1 yang pada pokoknya menyatakan untuk keperluan hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti yang tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan atau oleh Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran secara sporadic, dianggap cukup mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani. Berdasarkan hal tersebut maka gugatan ini

Halaman 61 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



beralasan dan tidak daluarsa karena kesulitan dalam mengkonversi Eigendom Verpodings No.148 ged menjadi sertifikat sejak tahun 1980 dan baru diketahuinya adanya SHGB No.50 dan 51 setelah menerima surat melalui pos dengan nomor surat : 3905/200.35/VII/2017;

Bahwa dalil eksepsi ini makin tanpa dasar hukum apabila dihubungkan dengan norma hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 157K/Sip/1975 tanggal 18 September 1976 pada pokoknya menyatakan hak untuk menggugat tanahnya yang telah lama dikuasai oleh tergugat tidak terkena daluarsa, kaidah hukum ini dipertegas kembali oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 327K/Sip/1976 tanggal 2 Nopember 1976 dengan norma hukum yaitu ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak milik tidak mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bukti kepemilikan tersebut tidak benar;

Bahwa dalil eksepsi ini apabila dihubungkan dengan posita gugatan yang mendalilkan asal usul obyek perkara adalah tanah warisan dari almarhumah Ny. Rasmani dan atas kedua hal tersebut dihubungkan dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 522K/Pdt/1990 tanggal 29 April 1992 antara lain menyatakan tuntutan atas hak milik berdasarkan hak warisan tidak mengenal daluarsa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat materi Eksepsi yang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidaklah beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak.

## **2. Para Penggugat Tidak Mempunyai Legalitas dalam Mengajukan Gugatan karena Tidak Mempunyai Hubungan Hukum dengan Obyek Sengketa**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat Konvensi I menyatakan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/ Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi berhak atas tanah Eigendom Verpondings Nummer :148 ged a/n Rasmani yang terletak di Desa Banyu Urip Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik seluas 290.190 m2 yang diperoleh selaku ahli waris Oscar Ellinger dan Rasmani sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.51 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menjadi obyek perkara berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara



bukan tanah Eigendom Verpondings Nummer : 148 ged a/n Rasmani seluas 290.190 m<sup>2</sup> sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan.

Menimbang, bahwa terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh negara (RVO) tersebut telah dilakukan pelepasan hak baik oleh Penggugat Konvensi I/Tergugat I Rekonvensi selaku kuasa ahli waris juga oleh Sipen dan Sukir sehingga menjadi terang dan jelas bahwa sebelum menjadi tanah SHGB atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tanah obyek perkara merupakan tanah negara bekas RVO seluas 27.260m<sup>2</sup> bukan Eigendom Verpondings Nummer : 148 ged a/n Rasmani seluas 290.190 m<sup>2</sup> sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan. Dengan demikian tidak tepat dalil gugatan yang menyatakan obyek perkara merupakan tanah negara.

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian diatas, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi ini bukan merupakan materi eksepsi yang terbatas pada formalitas gugatan melainkan merupakan materi yang sudah memasuki pokok perkara karena untuk membuktikannya harus berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga eksepsi ini tidak berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat adalah patut dan tepat apabila menolak eksepsi ini.

### 3. **Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libels*)**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan pada pokoknya Penggugat I Konvensi /Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi disatu sisi mendalihkan dasar kepemilikan atas obyek sengketa berupa Eigendom Verponding sedangkan dalil yang lainnya menyatakan kepemilikan atas obyek sengketa berupa tanah adat yang sesuai tulisan pada peta bidang yang ditunjukkan di kantor IPEDA sehingga hal tersebut menimbulkan dasar kepemilikan yang didalihkan menjadi tidak jelas dan tidak pasti (*obscur libel*) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ini, Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/ Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi membantah sebagaimana yang tercantum dalam Replik pada pokoknya menyatakan jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak berdasar karena setiap dalil yang ada dapat dibuktikan ;

Menimbang, bahwa atas dalil bantahan yang tercantum dalam replik sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyangkal dan membantahnya dalam Duplik pada pokoknya menyatakan dasar kepemilikan yang menjadi dasar pengajuan perkara ini inkonsisten atau berubah-ubah dengan keterangan yang berbelit-belit sehingga menjadi kabur dan tidak jelas kebenarannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi ini bukan merupakan materi eksepsi yang terbatas pada formalitas gugatan melainkan merupakan materi yang sudah memasuki pokok perkara karena untuk membuktikannya harus berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga eksepsi ini tidak berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat adalah patut dan tepat apabila menolak eksepsi ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas adalah patut dan tepat serta menurut hukum apabila eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa saat jadwal persidangan dengan agenda pembacaan jawaban Tergugat II Konvensi tidak hadir sehingga tidak menyerahkan jawaban namun saat persidangan dengan agenda duplik hadir dan menyerahkan duplik yang didalam meliputi ekpspi. Atas fakta hukum ini berdasarkan Pasal 136 HIR dan berpedoman pada Pasal 114 Rv maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi yang Tergugat II Konvensi ajukan bersamaan dengan duplik karena secara nyata hak Tergugat II Konvensi telah hilang;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas pokok perkara, Tergugat III Konvensi hanya mengajukan eksepsi mengenai kompetensi dan atas eksepsi tersebut sudah Majelis Hakim putus melalui Putusan Sela Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Gsk tanggal 20 September 2021 dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat III mengenai kewenangan mengadili absolut tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor : 28 / Pdt.G/2021/PN Gsk ;

Halaman 64 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan perkara perdata tersebut diatas ;
4. Menetapkan biaya yang timbul dalam putusan sela ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas pokok perkara, Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi juga meliputi eksepsi terdiri dari:

#### 1. Gugatan Kadaluwarsa

Menimbang, bahwa eksepsi ini mendalilkan berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dihubungkan dengan tanggal penerbitan bukti kepemilikan atas obyek perkara terdiri dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 50/Desa Banyuurip dan SHGB Nomor 51/Desa Banyuurip yang seluruhnya tercatat atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu tanggal 14 Nopember 1997 maupun SHGB Nomor 39/Desa Banyuurip atas nama Tergugat II Konvensi maka gugatan ini sudah menjadi daluarsa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi di atas Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi membantah sebagaimana yang tercantum dalam Replik yang pada pokoknya menyatakan eksepsi ini bertentangan dengan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena sebagaimana posita gugatan obyek perkara berasal dari konversi hak lama;

Menimbang, bahwa atas bantahan sebagaimana tersebut di atas Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi memberikan bantahan atau menolaknya namun Majelis Hakim berpendapat materi duplik yang disampaikan adalah pengulangan dari materi eksepsi sebagaimana yang disampaikan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut secara substansial eksepsi ini adalah sama bahkan identik dengan eksepsi ke-1 (satu) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga berdasarkan asas peradilan cepat dan sederhana adalah patut dan tepat serta demi hukum apabila Majelis Hakim



mengambil alih pertimbangan hukum pada eksepsi ke-1 (satu) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi pertimbangan hukum eksepsi ini sehingga konsekuensi hukumnya adalah secara hukum eksepsi ini tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas adalah patut dan tepat apabila Majelis Hakim menolak eksepsi ini.

## 2. *Legal Standing*

Menimbang, bahwa eksepsi ini mendalilkan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi tidak memiliki kapasitas ataupun kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan perkara ini karena penerbitan bukti kepemilikan atas obyek perkara bukan berasal dari tanah eigendom verponding nummer 148 ged sebagaimana posita gugatan atas nama Ny. Rasmeni tetapi berasal dari pelepasan hak adat menjadi tanah yang langsung dikuasai negara dan juga bukan dari tanah bekas RVO;

Menimbang, bahwa atas eksepsi di atas dibantah oleh Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam replik pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat I Konvensi tidak memahami konsep dan pengertian tanah RVO (*recht van opstal*) sebagai hak kebendaan untuk mendirikan bangunan atau tanaman di atas tanah milik orang lain. Dalam perkara ini, RVO atas bangunan pabrik bernama Soember Koentjoeng berdiri di atas tanah milik Ny. Rasmani dengan bukti kepemilikan eigendom verponding nummer 148 dan hak tersebut sampai dengan sekarang belum ada pelepasan hak kepemilikannya;

Menimbang, bahwa atas replik sebagaimana tersebut di atas, Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi membantahnya sebagaimana tercantum dalam duplik dengan argumentasi yaitu sangat paham mengenai konsepsi RVO sebagai bagian dari tanah hak barat yang jangka waktunya berakhir pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana diatur



dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 jo Peraturan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 yang mengatur saat jangka waktu telah terlampaui maka tanah hak barat menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, hal demikian diatur kembali dalam Pasal 95 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pada pokoknya mengatur alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat secara materi adalah sama bahkan identik dengan eksepsi ke-2 (dua) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga berdasarkan asas peradilan cepat dan sederhana adalah patut dan tepat serta menurut hukum Majelis Hakim menyatakan mengambil alih pertimbangan hukum eksepsi ke-2 (kedua) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi pertimbangan hukum dalam eksepsi ini sehingga konsekuensi hukumnya adalah secara hukum eksepsi ini tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas adalah patut dan tepat apabila Majelis Hakim menolak eksepsi ini.

### 3. Gugatan Para Penggugat Kabur Atau Tidak Jelas

Menimbang, bahwa eksepsi ini mendalilkan posita gugatan saling bertentangan dan tidak konsisten yaitu ada posita yang mendalilkan obyek perkara berasal dari tanah hak barat sedangkan ada posita yang mendalilkan obyek perkara berasal dari hak adat. Hal demikian kembali terulang yaitu ada posita yang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus membayar ganti kerugian namun dalam petitum yang harus dihukum membayar ganti kerugian adalah Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas eksepsi di atas dibantah oleh Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/ Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi sebagaimana yang tercantum dalam replik yang menyatakan pengertian gugatan kabur bukanlah sebagaimana dalil eksepsi ini tetapi apabila gugatan tersebut tidak terang dan isinya gelap;



Menimbang, bahwa atas replik di atas, Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi membantahnya sebagaimana tercantum dalam duplik pada pokoknya posita gugatan saling bertentangan satu sama lainnya atau tidak konsisten;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat secara substansial eksepsi ini adalah sama bahkan identik dengan eksepsi ke-3 (tiga) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga berdasarkan asas peradilan cepat dan sederhana adalah patut dan tepat serta demi hukum Majelis Hakim menyatakan mengambil alih pertimbangan hukum eksepsi ke-3 (tiga) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi pertimbangan hukum eksepsi ini sehingga akibat hukumnya adalah secara hukum eksepsi ini tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas adalah patut dan tepat apabila Majelis Hakim menolak eksepsi ini.

#### 4. Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa eksepsi ini mendalilkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan 50/Desa Banyuurip, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.51/Desa Banyuurip yang keduanya atas nama PT.KASIH JATIM terbit tanggal 14-11-1997, serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No.39/Desa Banyuurip atas nama PT.ARGa BETON INDAH terbit tanggal 13 Mei 1996 diterbitkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur harus ditarik dan menjadi pihak dalam perkara ini agar dapat memberikan putusan yang obyektif, menyeluruh dan tuntas sehingga memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang bersengketa sehingga dengan tidak dijadikan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dalam perkara ini, menjadikan gugatan ini kurang pihak ;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi ini Penggugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/ Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi membantahnya sebagaimana tercantum dalam replik namun tanpa memberikan penjelasan apalagi dasar hukumnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas replik di atas Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi konsisten atas dalil eksepsinya yang menyatakan adanya kurang pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Bahwa suatu gugatan diajukan sebagai instrumen atau sarana guna melindungi kepentingan hukum suatu subyek hukum yang merasa kepentingan hukumnya terganggu bahkan dirugikan atas perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh pihak lainnya. Dalam konteks ini, pihak yang merasa dirugikan tentunya mengetahui pihak yang menyebabkan keadaan tersebut sehingga mengajukan tuntutan berupa gugatan melalui lembaga peradilan;

Bahwa penggugat sebagai pihak yang merasa dirugikan kepentingan hukumnya secara hukum mempunyai hak subyektif untuk menarik pihak-pihak tertentu sebagai penyebab kerugian tersebut dengan memperhatikan korelasi atau hubungan hukum diantara para pihak tersebut maupun hubungannya dengan obyek perkara;

Bahwa hak tersebut dipertegas melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dengan kaidah hukum yaitu *"penggugat memiliki kewenangan untuk menentukan pihak yang akan ditariknya menjadi tergugat"*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas dihubungkan dengan dalil eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat eksepsi ini tidak memiliki dasar hukum karena substansi eksepsi ini yaitu adanya pihak lain yang harus ditarik dan berkedudukan sebagai tergugat dalam perkara ini bertentangan dengan asas hukum acara perdata mengenai hak subyektif penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat adalah patut dan tepat juga menolak eksepsi ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, maka adalah patut dan tepat serta menurut hukum apabila seluruh eksepsi Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi juga ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi patut dan tepat ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 69 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan konvensi pada pokoknya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi yang menguasai obyek perkara sebagaimana posita gugatan adalah sah milik almarhumah Ny. Rasmani dengan bukti kepemilikan eigendom verpondings nummer 148 ged seluas 290.190 m<sup>2</sup> berada di wilayah Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik;

Menimbang, bahwa bentuk perbuatan melawan hukum berdasarkan posita gugatan adalah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi dengan dibantu oleh Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi menguasai bahkan mengambil alih obyek perkara dengan cara menerbitkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 50/Desa Banyuurip dan Nomor 51/Desa Banyuurip atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Sertifikat HGB Nomor 39/Desa Banyuurip atas nama Tergugat II Konvensi serta adanya Patok C atas nama Tergugat III Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu para pihak sepakat mengenai letak atau lokasi obyek perkara sebagaimana tercantum posita gugatan maupun bantahan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah posita gugatan mendalilkan obyek perkara adalah bidang tanah yang berasal dari hak barat berupa eigendom verpondings nummer 148 ged yang diterbitkan oleh *Hoofd Kadaster Kantoor* atau Kantor Pendaftaran Tanah Pemerintah Hindia Belanda pada tanggal 24 Juli 1933 dan bukti kepemilikan tersebut dikuatkan kembali melalui *Acte Van Eigendom Verpondings Nummer 148* atas nama Rasmani oleh *Raad Van Justitie* atau Dewan Kehakiman Pemerintah Hindia Belanda pada tanggal 15 Juli 1938 dengan luas 290.190 m<sup>2</sup> sesuai surat akta nomor 254. Atas posita ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi membantahnya dengan dalil yaitu bidang tanah miliknya yang menjadi obyek perkara ini adalah bekas ex RVO dan bukan bekas hak eigendom berdasarkan hasil Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor 131/PEM/XII/1994 yang menyatakan tanah seluas 27.260 m<sup>2</sup> adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dikenal dengan istilah tanah negara bekas RVO



seluas 25.300 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Bernadine Hendrika dan keluarganya selaku ahli waris almarhum Oscar Ellinger sedangkan seluas 980 m<sup>2</sup> dan 980 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Sipen dan Sukir. Berdasarkan risalah tersebut Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan para petani penggarap melakukan pelepasan hak atas penguasaan di atas tanah negara tersebut bahkan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi selaku kuasa ahli waris Oscar Ellinger berdasarkan Surat Kuasa tertulis tanggal 14 Juli 1993 terlebih dahulu menerima santunan dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp 16.500.000,- (terbilang enam belas juta lima ratus ribu rupiah) sekaligus menandatangani kwitansi tanda terima uang dan surat pernyataan tertulis tanggal 24 Nopember 1994 yang kedua dokumen tersebut menjadi lampiran dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor 479/HGB/35/ 1995 tanggal 15 Juni 1995;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu letak maupun lokasi obyek perkara;

Menimbang, bahwa obyek perkara ini berupa bidang tanah sehingga guna memastikan letak dan posisi obyek tersebut berdasarkan Pasal 153 ayat (1) HIR *juncto* Pasal 211 Rv serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2011 Majelis Hakim secara *ex officio* melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) atas obyek perkara yang Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalilkan sebagai miliknya;

Menimbang, bahwa pasca pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum yaitu para pihak dalam perkara ini sepakat lokasi yang dikunjungi merupakan obyek perkara sebagaimana tercantum dalam posita dan petitum gugatan sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Jalan Setapak / Jalan Desa
- Batas sebelah Timur : Jalan Raya Kedamean
- Batas sebelah Selatan : berbatasan dengan Gardu Listrik
- Batas sebelah Barat : berbatasan dengan Kali kecil

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai konsep kepemilikan tanah hak barat secara historis dan yuridis termasuk konversi kepemilikannya pasca pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut aturan turunan dan pelaksanaannya sebagai berikut:

Bahwa sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Di satu sisi berlaku hukum tanah berdasarkan hak kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur hukum perdata barat yang sering disebut tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barat atau tanah eropa terdiri dari hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht dan beberapa jenis hak lainnya. Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada hukum adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah yayasan, tanah gogolan dan beberapa istilah lainnya.

Bahwa tanggal 24 September 1960 telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bagi seluruh wilayah Indonesia (selanjutnya disebut UUPA). Pasca pemberlakuan undang-undang tersebut terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria Indonesia, terutama dibidang pertanahan yaitu berakhirnya dualisme hukum tanah dan diterapkannya unifikasi yaitu kesatuan hukum di bidang hukum pertanahan di Indonesia. Ketentuan ini sekaligus mencabut hukum agraria yang berlaku pada zaman penjajahan antara lain *Agrarische Wet* (Stb.1870 Nomor 55), *Agrarische Besluit* dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Buku II tentang Kebendaan yang satu diantaranya mengatur tentang masalah hak atas tanah.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bisa menjadi obyek pendaftaran tanah adalah :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;
- c. Tanah Wakaf ;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e. Hak Tanggungan ;
- f. Tanah Negara ;

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 tersebut diatas, maka jelas tanah yang berasal dari hak-hak barat tidak bisa didaftar. Jika tanah-tanah ini tidak dapat didaftarkan maka akan merugikan para pemilik tanah karena kehilangan haknya. Agar tanah ini dapat didaftarkan maka cara yang dapat dilakukan dengan konversi sehingga setelah dikonversikan hak atas tanah tersebut bisa didaftarkan hak kepemilikannya dan disesuaikan dengan jenis-jenis hak dalam UUPA;

Bahwa berdasarkan teori ilmu hukum khususnya agraria beberapa ahli hukum pertanahan memberikan pengertian konversi antara lain Prof. Dr. AP. Parlindungan, SH., dalam berjudul "*Pendaftaran Tanah di Indonesia*" terbitan Mandar Maju, Bandung menyatakan konversi hak atas tanah adalah pengaturan

Halaman 72 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk

#### 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)



dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem UUPA. Hal yang sama diberikan Prof. Boedi Harsono.SH., Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia dalam bukunya berjudul “*Hukum Agraria Indonesia*” (*Sejarah Pembentukan UUPA*) penerbit Djambatan, Jakarta memberikan pengertian konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA;

Bahwa tujuan konversi hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA menjadi hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA selain untuk pelaksanaan unifikasi hukum pertanahan juga sebagai bentuk pengakuan bahkan perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA sekaligus memberikan kepastian hukum;

Bahwa terkait dengan kepastian hukum dalam perspekti konversi hak atas tanah di atas, Pasal 55 ayat (1) UUPA *juncto* Bagian Kedua UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi sudah mengatur secara jelas dan terperinci mengenai mekanisme atau prosedural bahkan jenis-jenis hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA untuk disesuaikan dengan klasifikasi hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA;

Bahwa dalam perspektif kepastian hukum, yang menjadi hal fundamental adalah diberlakukannya batasan berlakunya hak-hak tersebut hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun; sejak diberlakukannya UUPA atau dengan kata lain keberlakuan hak atas tanah barat akan berakhir pada tanggal 24 September 1980;

Bahwa secara yuridis formal kedudukan UUPA adalah sebagai *lex generalis* sehingga dalam tataran pelaksanaan dibuat beberapa aturan teknis yang bersifat khusus (*lex specialis*). Terkait dengan mekanisme konversi hak atas tanah diberlakukan beberapa aturan teknis yang mengatur lebih jelas dan terperinci daripada aturan umum dalam UUPA antara lain Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, khusus mengenai akibat hukum apabila pemilik asal hak atas tanah yang wajib dikonversi namun belum mengajukan permohonan setelah berakhirnya batas waktu konversi berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat maupun berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 maka bidang tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan daftar alat bukti guna menguatkan dalil bahkan membuktikan posita gugatan telah mengajukan bukti berupa bukti surat masing-masing ditandai dengan bukti P-1 sampai dengan bukti P-44 dan alat bukti berupa saksi masing-masing atas nama Mat Sahat, Ridi, Hj. Sriatin, Aniful Fuad serta alat bukti berupa pendapat ahli Prof. Dr. Indrati Rini, SH., MS.,

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh bukti di atas, Majelis Hakim berpendapat hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan substansi posita dan petitum yang dimintakan terdiri dari bukti P-11 tentang Afschrift No. 401/1933 Eigendom Verpondingsnummer 148 ged tertulis tanggal 24 Juli 1933 ditandatangani oleh Het Hoofof kadesnter Kantoor te Soerabaja, bukti P-12 tentang Terjemahan bukti P-11 yang dibuat oleh Penerjemah Tersumpah Soesilo, bukti P-13 tentang In Han Der Koningin Acte Van Eigendom Afachrift No. 879/1938 ditandatangani oleh De Griffier van den Raad van Justitie Soerabaja, bukti P-14 tentang Terjemahan bukti P-13 yang dibuat oleh Penerjemah Tersumpah Soesilo, bukti P-22.a tentang Surat Permohonan Untuk Pengukuran dan Pemetaan tertulis tanggal 1 Februari 2017 Untuk Pengukuran dan Pemetaan tertulis tanggal 1 Februari 2017 ditandatangani masing-masing oleh Drs. H. Ricky Gusnanto dan H. Jaffaruddin Abdullah, SH., MM., Ph.D selaku kuasa hukum Bernardine Hendrika, bukti P-22.b tentang Permohonan Kedua Untuk Pengukuran dan Pemetaan tertulis tanggal 23 Februari 2017 ditandatangani masing-masing oleh Drs. H. Ricky Gusnanto dan H. Jaffaruddin Abdullah, SH., MM., Ph.D selaku kuasa hukum Bernardine Hendrika, bukti P-23 tentang Pemberitahuan Permohonan Tidak Dapat Diproses tertulis Nomor 3905/200.35-25/VII/2017 tanggal 10 Juli 2017 ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan Saksi Mat Sahat pada pokoknya sebagai berikut:

- Menerangkan dirinya tidak kenal dengan orang bernama Oscar yang warga desa biasa panggil dengan sebutan Tuan Scar namun mengetahui orang yang biasa dipanggil Nona Rasimi adalah isteri Tuan Scar yang sudah wafat dan dikebumikan di Desa Karangasem;
- Bahwa saksi mengetahui Tuan Scar memiliki pabrik obat Yodium namun karena hasilnya tidak bagus akhirnya berubah membuat open bakau dan juga

Halaman 74 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



tahu adanya jalan Tuan Scar namun tidak tahu ada jalan RVO di wilayah Desa Banyuurip namun tidak mengetahui luas dan batas-batas lahan pabrik tersebut;

- Bahwa saksi menyatakan bentuk bangunan pabrik Tuan Scar berupa rumah namun tidak besar namun sekarang sudah hancur tanpa bekas kecuali ada 2 (dua) jedingan atau kolam yang berdasarkan informasi warga dalah milik Tuan Scar;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu pasti letak dan posisi tanah milik Tuan Scar namun hanya mendengar warga desa umumnya kawasan tersebut adalah tanah milik Tuan Scar;
- Bahwa sekitar tahun 1990an di area obyek perkara melihat orang suruhan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi membulldoser kawasan tersebut dan saat ini di kawasan tersebut dibeberapa titik ada bangunan rumah yang saya dengar milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dan Saksi Ridi pada pokoknya menerangkan dirinya tidak tahu lokasi jalan RVO berdasarkan cerita turun temurun warga desa obyek perkara adalah milik warga negara Belanda yang dipanggil warga Tuan Scar dan dimanfaatkan mendirikan pabrik bakau atau obat gatel namun keseluruhan bangunan pabrik tersebut sudah tidak ada kecuali ada 1 (satu) jedingan atau kolam namun dahulu pernah melihat bentuk bangunannya seperti rumah berjajar 4 (empat) dipasang batu bata merah. Saksi juga menyatakan dirinya sampai dengan sekarang menggarap tanah yang menurut warga milik Tuan Scar sejak lama sampai dengan sekarang tetapi dirinya pernah merima uang ganti kerugian atas tananman lamtoro miliknya di area obyek perkara dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang kemudian membulldoser kawasan tersebut;

Dan Saksi Hj. Sriatin pada pokoknya yang bersangkutan pernah menggarap sebagian area obyek perkara berrasa sebagian warga desa Banyuurip atas perintah among desa dengan ketentuan tanah tersebut tidak boleh dijual karena berdasarkan cerita turun temurun adalah milik Tuan Scar, saksi juga mengakui sekitar tahun 1990an dirinya dan seluruh penggarap area tanah tersebut pernah menerima uang penggantian atas tananam lamtorogung dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing sejumlah Rp 120.000,- (terbilang *seratus dua puluh ribu rupiah*),maupun Saksi Ariful Fuad pada pokoknya menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa atas obyek perkara berdasarkan cerita dari mertuanya bernama Pak Sukir sekitar tahun 2016 yang pernah didatangi Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang mengaku



sebagai ahli waris Tuan Scar karena mertuanya pernah menggarap tanah milik Tuan Scar bersama dengan 6 (enam) warga desa lainnya;

- Bahwa saksi ini menyatakan tidak mengetahui lokasi bekas pabrik karena hanya mengetahui lokasi jedingan yang biasa digunakan warga desa untuk menyiram tanaman yang lokasinya berada di belakang bidang tanah Tergugat II Konvensi;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari mertuanya dan warga desa pernah menerima uang ganti rugi atas tanaman terbilang *dua juta lima ratus ribu rupiah*) dari pihak perusahaan;
- Bahwa saksi menyatakan sebagian dari area obyek perkara masih dimanfaatkan warga dengan menanam cabe dan sebagian lag menjadi kawasan perumahan Kota Damai.

Serta Ahli Prof. Dr. Indrati Rini, SH., MS., pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:

- Hak eigendom adalah hak milik atas bodang tanah menurut hukum Belanda yang turun temurun, terkuat dan terpenuhi, ahli juga berpendapat dalam hal terjadi pergantian atau perubahan aturan hukum maka aturan yang baru tidak secara otomatis berlaku karena berdasarkan berdasarkan tujuan pembentukan hukum yaitu terciptanya keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum secara bersamaan namun dalam hal adanya ketimpangan maka yang diutamakan adalah terwujudnya keadilan;
- Apabila ada regulasi yang baru dan mengatur hak eigendom menjadi tidak berlaku maka tidak serta merta hak tersebut menjadi hilang karena harus juga dinilai berbagai upaya yang dilakukan pemegang hak tersebut sudah melakukan berbagai upaya dan tindakan nyata berdasarkan itikad baik untuk memenuhi aturan yang baru tersebut;
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dibentuk dengan tujuan mengakhiri adanya dualisme sistem kepemilikan hak atas tanah yang dalam tataran pelaksanaannya harus ada harmonisasi dari masing-masing sistem hukum yang sebelumnya berlaku dengan berdasarkan prinsip keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII



Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain dihubungkan dengan posita dan petitum gugatan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa posita gugatan mendalihkan obyek perkara adalah sah milik almarhumah Ny. Rasmani dengan bukti kepemilikan eigendom verpondings nummer 148 ged seluas 290.190 m<sup>2</sup> berada di wilayah Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik dan dihubungkan dengan bukti P-11 dan dihubungkan dengan bukti P-12 Majelis Hakim menyatakan bukti P-11 yang walaupun ditulis dengan menggunakan aksara/huruf dan bahasa Belanda namun dengan sudah diterjemahkan sebagaimana bukti P-12 oleh penerjemah tersumpah Majelis Hakim menyatakan P-11 bukanlah bukti kepemilikan atas obyek perkara melainkan peta surat ukur sebagaimana diuraikan dalam bukti P-12. Pertimbangan hukum ini makin jelas dan berdasarkan hukum sebagaimana diuraikan oleh bukti P-14 pada halaman ke-2 (dua) sebagai terjemahan resmi dari bukti P-13 secara jelas dan tegas menyatakan *persil tersebut dikenal dengan nama "Soember Koentjoong" dengan verponding yang terdaftar pada nomor 148, lebih rinci dalam akta kepemilikan tertanggal 17 Januari 1930 dengan nomor 109, ditunjukkan lebih lanjut dalam Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 1929 dengan nomor 301 luas persil 290.190 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh ribu seratus sembilan puluh meter persegi) pemilik adalah pribumi Ny. Rasmani, tidak bekerja, tinggal di Soember Koentjoong isteri dari Tuan Oscar Ellinger ;*

Bahwa berdasarkan uraian terjemahan tersebut diatas yang menunjukkan adanya bukti kepemilikan adalah akte kepemilikan adalah yang tertanggal 17 Januari 1930 dengan nomor 109 sedangkan verponding 148 bukan lah menunjukkan suatu alas hak / kepemilikan. Pengertian Verponding adalah Surat nomor tagihan atas pajak, salah satu jenis pajak untuk benda tidak bergerak (Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1958 tentang pajak Verponding untuk Tahun-Tahun 1957 dan berikutnya) Istilah Verponding ini kemudian diganti dengan Surat Pajak Hasil Bumi dan Bangunan yang sekarang kita kenal dengan nama SPPT PBB ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim menyatakan posita yang mendalihkan adalah sah milik almarhumah Ny. Rasmani dengan bukti kepemilikan eigendom verpondings nummer 148 ged seluas 290.190 m<sup>2</sup> berada di wilayah Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bukti P-11 yang digunakan sebagai bukti kepemilikan atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek perkara sekaligus dasar untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini senyatanya tidak dapat membuktikan posita gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti surat lainnya yang diajukan guna membuktikan posita gugatan khususnya bukti P-15 tentang Surat Keterangan Nomor 016/KET/PP/PGYB/IV/1995 tertulis tanggal 19 April 1995 ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris Paguyuban Keluarga Besar Eks TNI Brigade 17 DET. I TRIP Jawa Timur,, bukti P-19 tentang Surat Pernyataan ditandatangani oleh H. Bandi Suroto. SW selaku Mantan Kades Banyuurip, bukti P-25A tentang Surat Pernyataan Bapak Sukirno tertulis tanggal 22 September 2016, bukti P-25B tentang Surat Pernyataan tertulis tanggal 22 September 2016 ditandatangani oleh Saipen dan bukti P-25C tentang Surat Pernyataan tertulis tanggal 16 Maret 2016 ditandatangani oleh Sukirno, Majelis Hakim berpedoman pada kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3901K/Pdt/1985 tanggal 29 Nopember 1988 pada pokoknya menyatakan surat bukti berupa surat pernyataan dari orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dalam persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian atau tidak dapat disamakan dengan keterangan lisan sebagai saksi maka atas keseluruhan bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan karena tidak memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan alat bukti berupa keterangan para saksi sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan pengamatan Majelis Hakim tidak menemukan fakta hukum yang membuktikan atau setidak-tidaknya menerangkan obyek perkara adalah benar milik Ny. Rasmani karena seluruh saksi memberikan keterangan berdasarkan cerita orang lain dan berdasarkan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 803K/Sip/1970 tanggal 5 Mei 1971 pada pokoknya menguraikan keterangan para saksi yang didengar dari orang lain atau *de auditu* tidak perlu dipertimbangkan karena keterangan demikian bukan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas dan dihubungkan dengan alat-alat bukti lainnya yang diajukan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/ Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/ Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil atau posita gugatannya karena alat bukti yang diajukan tidak memenuhi batas minimal pembuktian;

Halaman 78 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk

#### 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

Menimbang, bahwa karena itu gugatan harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi sedangkan khusus alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi/ Turut Tergugat I Rekonvensi akan dipertimbangan dalam gugatan rekonvensi;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya meminta obyek perkara adalah sah secara hukum milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sedangkan tindakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi, Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi, Tergugat III Rekonvensi/Penggugat III Konvensi, Tergugat IV Rekonvensi/Penggugat IV Konvensi, Tergugat V Rekonvensi/Penggugat V Konvensi, Tergugat VI Rekonvensi/Penggugat VI Konvensi, Tergugat VII Rekonvensi/Penggugat VII Konvensi dan Tergugat VIII Rekonvensi/Penggugat VIII Konvensi yang mengakui obyek perkara adakah milik mereka sebagai harta warisan dari almarhumah Ny. Rasmani diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian materil dan imateril;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai obyek perkara berada di wilayah Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik dan saat ini berada dalam kekuasaan dan sepenuhnya dimanfaatkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ;

Menimbang, bahwa mengenai kepastian hukum mengenai letak atau lokasi maupun keadaan secara riil dan nyata obyek perkara Majelis Hakim berpendapat secara substansi perkara dan obyek perkara ini adalah identik atau sama dengan substansi dan obyek perkara dalam gugatan konvensi sehingga dengan memperhatikan asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yaitu peradilan dilaksanakan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan maka secara hukum Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi tersebut di atas sepanjang mengenai hasil pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) atau PS menjadi pertimbangan hukum dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah masing-masing mengklaim sebagai pemegang sah hak kepemilikan atas obyek perkara;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kepemilikan atas obyek perkara sebagaimana posita gugatan rekonsensi yang mendalilkan obyek perkara berasal dari tanah negara namun digarap dan dikuasai oleh warga setempat sehingga berdasarkan petunjuk Turut Tergugat I Rekonsensi/Turut Tergugat I Konvensi agar terlebih dahulu menyelesaikan ganti keruigan dan pelepasan hak dari warga desa/petani setempat sebelum mengajukan permohonan sertifikat hak guna bangunan;

Menimbang, bahwa pembahasan mengenai hak kepemilikan atas obyek perkara Majelis Hakim berpendapat hal tersebut memiliki hubungan hukum dengan bukti kepemilikan atas obyek perkara yang berfungsi sebagai tanda bukti hak sekaligus adanya kepastian hukum atas obyek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi untuk menguatkan dalil gugatan rekonsensi tidak mengajukan alat bukti secara khusus namun dengan memperhatikan kedudukan Penggugat dalam gugatan rekonsensi adalah pihak sama dengan Tergugat I dalam gugatan konvensi maupun adanya kesamaan obyek perkara dalam gugatan konvensi dengan gugatan rekonsensi sehingga satu sama lainnya memiliki hubungan hukum maka Majelis Hakim berpendapat sangat relevan mempertimbangkan alat bukti yang Penggugat ajukan dalam kedudukan selaku Tergugat I dalam gugatan konvensi dalam gugatan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam kedudukan selaku Tergugat I dalam gugatan rekonsensi telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat masing-masing ditandai dengan T.I-1 sampai dengan bukti T.I-52 dan alat bukti berupa keterangan saksi atas nama Sa'im, Sudirno, Warno, Salip, Tri Rudi Kristanto dan juga pendapat ahli atas nama Suyato, SH., MH.,

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi maupun alat bukti lainnya, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dan posita dan petitum gugatan yaitu alat bukti surat TI-1 tentang Serfikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 50 dan Gambar Situasi Nomor 11.428/1997 tercatat atas nama PT. Kasih Jatim, bukti T.1-2 tentang SHGB Nomor 51 dan Gambar Situasi Nomor 11.429/1997 tercatat atas nama PT. Kasih Jatim serta Saksi Sa'im pada pokoknya menerangkan saksi mengetahui obyek perkara adalah milik



Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang secara historis berasal dari tanah negara namun sekitar tahun 1994 sempat memberikan ganti kerugian atau santunan kepada 56 (lima puluh enam) warga desa Banyuurip sebagai penggarap tanah tersebut dengan total nominal sejumlah Rp 42.000.000,- (terbilang *empat puluh dua juta rupiah*). Saksi ini juga menerangkan tidak pernah mendengar di sekitar obyek perkara ada bidang tanah bekas eigendom maupun bidang tanah milik warga bernama Tuan Oscar atau biasa disapa warga dengan panggilan Tuan Scar, dan Saksi Sudirno pada pokoknya menerangkan dirinya pernah diperintah Kepala Dusun dan Lurah untuk mengatur warga desa Banyuurip yang akan menerima uang santunan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, saksi ini juga menerangkan di area obyek perkara pernah mendengar ada bekas bangunan pabrik Yodium sejak kecil tidak pernah melihat bangunan bekas pabrik tersebut sekaligus menerangkan bidang tanah yang dibebaskan berada dalam area Kota Damai yang dikelola oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa Saksi Warno pada pokoknya menerangkan obyek perkara yang dipemasalahkan dalam perkara ini adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang berasal dari tanah negara namun sempat digarap oleh warga desa Banyuurip, saksi ini menerangkan di sekitar obyek perkara tidak pernah melihat ataupun mendengar ada bangunan pabrik milik orang bernama Tuan Oscar atau biasa disapa dengan panggilan Tuan Scar dan juga menyatakan dirinya pernah hadir saat proses rapat guna pembayaran santunan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sehingga mendengar masing-masing warga akan menerima uang sejumlah Rp 120.000,- (terbilang *seratus dua puluh ribu rupiah*) namun tidak mengetahui waktu dan pelaksanaan pembayaran santunan tersebut. Dan Saksi Salip pada pokoknya menerangkan pernah memiliki bidang tanah yang sudah dijual kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi namun lokasinya berada diluar area tanah negara yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bebaskan dengan memberikan santunan kepada warga desa yang sebelumnya menggarap obyek perkara, saksi ini menyatakan dirinya pernah menerima santunan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sejumlah Rp 175.000,- (terbilang *seratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) sebagai pengganti tanaman lamtoro di area tanah negara yang dibebaskan sekaligus menerangkan orang bernama Rasmini bukan warga Desa Banyuurip tetapi warga Desa Karang Asem serta menerangkan diarea bidang tanah yang dibebaskan pernah ada bekas bangunan pabrik oven bakau yang sekarang lokasinya berada disebelah pabrik Tergugat II Konvensi. Serta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi Tri Rudi Kristanto pada pokoknya menerangkan saksi pernah menjabat sebagai Kepala Dusun sehingga mengetahui dalam wilayah Desa Banyuurip hanya ada satu area bekas tanah negara yaitu sekarang menjadi bagian milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tetapi selama ini tidak pernah di wilayah Desa Banyuurip ada bidang tanah bekas RVO;

Menimbang, bahwa ahli Suyatno, SH., MH., pada pokoknya memberikan pendapat istilah RVO adalah singkatan dari Recht Van Opstal atau hak postal yang dikonversikan dengan kepemilikan dalam UUPA sama dengan Hak Guna Bangunan namun sejak tahun 1940 tidak ada lagi tanah dengan status RVO. Ahli juga menyatakan semua tanah berasal dari hak Belanda pasti tercatat di Kantor Pertanahan karena yang membuat akta adalah Kepala Kadaster dan waktu saat itu belum ada PPAT, ahli juga berpendapat pasca pemberlakuan UUPA tidak ada lagi bidang tanah dengan hak eigendom karena sudah dikonversikan menjadi Hak Milik karena berdasarkan PP Nomor 10/1961 untuk bidang tanah dengan status hak eigendom milik warga Indonesia dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, hal demikian untuk bidang tanah bekas hak milik Belanda yang belum dikonversi proses tersebut tidak bisa dilakukan lagi karena status tanahnya sudah beralih dalam penguasaan negara secara langsung.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat posita gugatan rekonvensi beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka ke-2 (dua) gugatan rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka ke-3 (tiga) gugatan rekonvensi karena sudah Majelis Hakim pertimbangkan dalam gugatan konvensi yang pada pokoknya eigendom verpondings nummer 148 ged bukanlah bukti kepemilikan maka adalah patut dan tepat serta menurut hukum harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka ke-4 (empat) gugatan rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat petitum ini tidak berdasarkan atas hukum karena tindakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi, Tergugat II Rekonvensi/ Penggugat II Konvensi, Tergugat III Rekonvensi/Penggugat III Konvensi, Tergugat IV Rekonvensi/Penggugat IV Konvensi, Tergugat V Rekonvensi/ Penggugat V Konvensi, Tergugat VI Rekonvensi/Penggugat VI Konvensi, Tergugat VII Rekonvensi/Penggugat VII Konvensi dan Tergugat VIII

Halaman 82 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



Rekonvensi/Penggugat VIII Konvensi yang mengajukan gugatan konvensi dalam rangka membela kepentingan hukumnya walaupun petitumnya ditolak sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam konvensi sehingga tindakan tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum akibatnya petitum ini harus ditolak juga;

Memimbang, bahwa atas petitum ke-5 (lima) gugatan rekonvensi sebagaimana pertimbangan hukum dalam petitum ke-4 (empat) gugatan rekonvensi yang menyatakan pengajuan gugatan konvensi tidak termasuk kategori perbuatan melawan hukum sehingga tuntutan mengenai ganti kerugian yang menjadi substansi petitum ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka ke-6 (enam) gugatan rekonvensi karena petitum yang diminta dan dikabulkan Majelis Hakim bukan berbentuk penghukuman melainkan berbentuk pernyataan atau *condemnatoir* sehingga demi hukum petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa hal demikian terhadap petitum angka ke-7 (tujuh) Majelis Hakim berpendapat tidak ada relevansi maupun urgensi untuk penjatuhan putusan serta merta maka adalah patut dan tepat serta menurut hukum juga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi dapat dikabulkan sebagian.

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya dan sebaliknya gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikabulkan untuk sebagian sehingga Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 163 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi.

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat III Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi.

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik sah atas tanah seluas 159.143 m<sup>2</sup> terletak di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 50/Desa Banyuurip dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 51/Desa Banyuurip atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selebihnya.

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 6.523.000,- (enam juta lima ratus dua puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 84 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari **Jum'at** tanggal **20 Mei 2022** oleh kami **Ari Karlina, SH, MH.**, sebagai Hakim Ketua **Mochammad Fatkur Rochman, SH., MH.**, dan **Eni Martiningrum, SE., SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk tanggal 8 Juli 2021, putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **25 Mei 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dwi Novita Rahayu, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa hukum Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi, Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi, Penggugat V Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi, Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi, Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dan Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi, kuasa hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kuasa hukum Tergugat II Konvensi, kuasa hukum Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi tanpa dihadiri kuasa hukum Tergugat III Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

**Mochammad Fatkur Rochman, SH., MH**

**Ari Karlina, SH.,MH**

**Eni Martiningrum, SE., SH., MH**

**Panitera Pengganti**

**Dwi Novita Rahayu, S.H., M.H.**

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan : Rp 30.000,-
2. ATK : Rp 100.000,-
3. Biaya Panggilan : Rp 4.533.000,-
4. PNBP Panggilan : Rp 70.000,-
5. Redaksi : Rp 10.000,-
6. Meterai : Rp 20.000,-
7. Pemeriksaan setempat : Rp 1.760.000,-

Rp 6.523.000,-

(enam juta lima ratus dua puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 85 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Gsk

**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)