



**PUTUSAN**

**Nomor 66/Pdt.G/2023/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:

**H. USMAN**, berkedudukan di Dusun Krajan Barat, RT. 26, RW. 06, Krian, Krian, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Drs. KOSDAR, SH., MOCH. IKSAN, SH., ANAS ARDI KUSUMA, SH beralamat di PERUM PURI TAMAN ASRI BLOK AA NO. 31, Pagesangan – Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik, dengan Register Nomor : 372/SK/VIII/2023/PN Gsk tanggal 31 Agustus 2023, sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

- 1. BUPATI GRESIK cq. DIREKTUR UTAMA PERUSAHAAN AIR MINUM (PDAM) PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK GIRI TIRTA**, berkedudukan di Jalan Raya Permata Perum Graha Bunder Asri No. 7 Kebomas Gresik, Kembangan, Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. RUM PRAMUDYA, SH., ADI NUGROHO, SH., INDRIANA SUPRI HANDAYANI, SH., ANDI ADIKITIA ULFA, SH., ANDY SETIYONO, SH., TRI ANDRIANI FAJRIATUL BARIROH,SH. beralamat di Jl. DR Wahidin Sudiro Husodo No 245, Gresik berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/03/437.12/2023 tanggal 26 September 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dengan Register Nomor : 413/SK/IX/2023/PN Gsk sebagai **TERGUGAT** ;
- 2. SUNNAYAH**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kedamean, RT. 005, RW. 001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Gresik, Jawa Timur , sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;
- 3. ANIS SULASIH**, bertempat tinggal di Dusun Banyuurip, RT 002, RW.01 Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, Kabupaten Gresik, Jawa Timur , sebagai **TURUT TERGUGAT II**

Hal. 1 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar saksi-saksi serta kedua belah pihak yang berperkara;  
Memperhatikan surat-surat terkait dalam berkas perkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa PENGGUGAT dengan surat gugatan tanggal 30 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 30 Agustus 2023 dalam Register Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. PENGGUGAT adalah pemilik tanah bekas Hak Yasan, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik sesuai Petok D/Letter C Desa Banyuurip Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. Usman (PENGGUGAT) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah milik PT. TELKOM (Wilayah Desa Balong Jerambah);
  - Sebelah Timur : Tanah milik PT. SAU / Pabrik Oli;
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa Banyuurip
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Kedamean;
2. Bahwa, objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 diatas berasal dari Petok D/Letter C Desa Banyuurip Nomor : 639, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama SURO B. TUAH, yang diperoleh oleh PENGGUGAT dengan cara membeli dari SURO B. TUAH (alm) pada tanggal 02 Januari 1984;
3. Bahwa, perolehan / pembelian PENGGUGAT atas objek tanah tersebut pada poin 1 diatas telah dicatatkan dalam Buku Letter C Desa Banyuurip, yaitu :
  - Buku Letter C Nomor : 639, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama SURO B. TUAH, *dimana dalam kolom sebab dan tanggal perobahan terdapat catatan jual ke 1237* ; dan
  - Buku Letter C Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, *dimana dalam kolom sebab dan tanggal perobahan terdapat catatan beli dari 639*;
4. Bahwa, catatan dalam kolom sebab dan tanggal perobahan pada Buku Letter C Desa Banyuurip Nomor : 639, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940

Hal. 2 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



M2, atas nama SURO B. TUAH, dan pada Buku Letter C Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN sebagaimana diuraikan pada poin 3 diatas juga bersesuaian dengan :

- Kutipan Register C Desa Banyuurip Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Banyuurip pada tanggal 06 Januari 2014; dan
  - Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 590/01/437.110.2/2014 tentang Buku Desa Banyuurip Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Banyuurip pada tanggal 06 Januari 2014;
5. Bahwa, karena objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 diatas pada tahun 1984 masih berupa tanah tegalan dan karena PENGGUGAT bertempat tinggal di Krian-Sidoarjo yang berjarak cukup jauh dari lokasi dan selain itu karena sejak tahun 1987, PENGGUGAT bekerja dan tinggal di Jawa Tengah dan jarang pulang ke Krian, sehingga PENGGUGAT mengizinkan warga sekitar lokasi untuk menggarap dan menjaga objek tanah milik PENGGUGAT tersebut, yaitu :
- Pak TAMIN warga Desa Karangandong, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik sampai dengan awal tahun 1993; dan
  - Pak SALIB, warga Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik sampai dengan akhir tahun 1994;
6. Bahwa, sampai dengan tahun 1993 setiap pulang ke Krian, PENGGUGAT masih menengok objek tanah milik PENGGUGAT tersebut diatas dan pada saat itu masih digarap Pak SALIB, akan tetapi sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2013, PENGGUGAT tidak pulang ke Krian karena sakit;
7. Bahwa, pada awal tahun 2014, PENGGUGAT dengan ditemani anak PENGGUGAT (KUMALA ENDAH) dan menantu PENGGUGAT (H. NUR FADILLAH) bermaksud untuk menengok objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 diatas dan sekaligus mengurus surat-surat tanahnya di Kantor Desa Banyuurip karena PENGGUGAT bermaksud mengurus sertipikat, akan tetapi betapa kagetnya PENGGUGAT ketika tiba di lokasi objek tanah milik PENGGUGAT karena ternyata diatas objek tanah milik PENGGUGAT telah berdiri bangunan permanen milik TERGUGAT yang ditempati oleh TERGUGAT dan beberapa bangunan semi permanen di bagian depan milik TURUT TERGUGAT I yang ditempati TURUT TERGUGAT I dan beberapa orang yang mendapatkan hak dari TURUT TERGUGAT I;

Hal. 3 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



8. Bahwa, mengetahui objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 diatas telah dikuasai oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, PENGGUGAT bersama anak PENGGUGAT dan menantu PENGGUGAT menemui Pak SALIB, penggarap dan penjaga terakhir tanah milik PENGGUGAT untuk mencari tahu asal-muasal adanya beberapa bangunan yang berdiri diatas milik PENGGUGAT dan dari Bapak SALIB, PENGGUGAT mendapatkan informasi bahwa pada akhir tahun 1994 Pak SALIB didatangi oleh Pak SANADJI (alm), warga Desa Banyuurip, meminta agar Pak SALIB berhenti mengerjakan / menggarap tanah milik PENGGUGAT karena tanah milik PENGGUGAT sudah dibeli oleh PDAM Pemerintah Kabupaten Gresik GIRI TIRTA (TERGUGAT) dari ahli waris almarhum SIDI P. ASEMAH;
9. Bahwa, selain itu dari Pak SALIB, PENGGUGAT juga mendapatkan informasi bahwa TERGUGAT mulai mendirikan bangunan diatas objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 diatas pada tahun 1995 dan menempatnya sampai dengan sekarang, *saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI*, setelah itu diikuti oleh TURUT TERGUGAT I;
10. Bahwa, berdasarkan berkas yang dimiliki oleh PENGGUGAT yang dulunya diperoleh oleh PENGGUGAT dari SURO B.TUAH pada saat jual-beli pada tanggal 2 Januari 1984 berupa fotocopy Petok D Nomor : 634, Persil 38 b, kelas d.II, Luas 1.940 M2, dikaitkan dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 590/01/437.110.2/2014 tentang Buku Desa Banyuurip Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas ± 1.940 M2, atas nama H. USMAN, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Banyuurip pada tanggal 06 Januari 2014, *ternyata sejak kelangsiran tahun 1963, dalam Buku C Desa Banyuurip objek tanah milik SIDI P. ASEMAH sesuai Petok D/Letter C Nomor : 634, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas 1.940 M2, atas nama SIDI P. ASEMAH sudah beralih ke C Nomor : 639, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas 1.940 M2, atas nama SURO B. TUAH (salah satu anak SIDI P. ASEMAH), kemudian pada tanggal 2 Januari 1984, oleh SURO B. TUAH dijual kepada PENGGUGAT dan beralih ke C Nomor : 1237 Persil 38 b, Kelas d.II, Luas 1.940 M2, atas nama H. USMAN (PENGGUGAT) s/d sekarang;*
11. Bahwa, PENGGUGAT tidak pernah mengalihkan objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 di atas dengan cara bagaimanapun dan kepada siapapun juga, termasuk kepada TERGUGAT. Oleh karena itu sejak tanggal 2 Januari 1984 sampai dengan sekarang dalam Buku Letter C Desa Banyuurip No. 1237, Persil 38 b, Kelas d II, Luas ± 1.940 M2, atas nama H.

Hal. 4 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



USMAN tidak terdapat catatan peralihan dan tetap tercatat atas nama PENGGUGAT untuk seluruhnya;

12. Bahwa, selain itu PENGGUGAT juga tidak pernah memberikan ijin dan / atau persetujuan dengan cara bagaimanapun juga kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I untuk mendirikan bangunan dan serta menempati objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 diatas sampai dengan sekarang;
13. Bahwa, sehubungan dengan ditempatinya objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 di atas oleh TERGUGAT dengan cara sebagaimana diuraikan pada poin 9 di atas, PENGGUGAT sudah berusaha meminta klarifikasi kepada TERGUGAT melalui kuasa PENGGUGAT sesuai surat tertanggal 22 Maret 2022 dan juga sudah memberikan somasi kepada TERGUGAT sesuai surat kuasa PENGGUGAT tanggal 14 Agustus 2023, namun hingga sekarang tidak ada tanggapan dari TERGUGAT;
14. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dapat disimpulkan dengan sangat jelas bahwa tindakan TERGUGAT mendirikan bangunan dan selanjutnya menempati objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 di atas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
15. Bahwa, pada awal bulan Desember 2022 anak PENGGUGAT (KUMALA INDAH) dan menantu PENGGUGAT (H. NUR FADILLAH) juga telah menemui dan menanyakan kepada TURUT TERGUGAT I mengenai alas hak TURUT TERGUGAT I menempati sebagian objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 diatas dan oleh TURUT TERGUGAT I dijawab bahwa TURUT TERGUGAT I menempati dan menguasai bagian depan objek tanah milik PENGGUGAT karena diijinkan oleh TERGUGAT, sehingga tindakan TERGUGAT mengijinkan TURUT TERGUGAT I mendirikan bangunan dan selanjutnya menempati bagian depan tanah milik PENGGUGAT juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
16. Bahwa, mengingat tindakan TERGUGAT mendirikan dan menempati bangunan dan / atau mengijinkan TURUT TERGUGAT I mendirikan dan menempati bangunan diatas sebagian objek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 di atas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, tidak terbatas pada TURUT TERGUGAT I, dihukum untuk membongkar bangunan milik TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang berdiri atas objek tanah milik PENGGUGAT;

Hal. 5 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



17. Bahwa, mengingat objek tanah tersebut pada poin 1 diatas adalah milik sah PENGUGAT, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, tidak terbatas pada TURUT TERGUGAT I, dihukum untuk menyerahkan objek tanah tersebut kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong;
18. Bahwa, akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana diuraikan pada poin 14 dan 15 diatas, PENGUGAT menderita kerugian materiil karena PENGUGAT tidak dapat menikmati dan memanfaatkan objek tanah milik PENGUGAT tersebut pada poin 1 di atas sejak tahun 1995 s/d 2023 (selama 28 tahun). Padahal apabila PENGUGAT dapat mendirikan bangunan diatas objek tanah milik PENGUGAT dan selanjutnya disewakan, maka PENGUGAT akan mendapatkan uang sewa sebesar ± Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah), dengan perincian dan perkiraan harga sewa sebagai berikut :
  - Untuk sewa tahun 1995 s/d 2004 (selama 10 tahun) sebesar Rp. 10.000.000,- x 10 = Rp. 100.000.000,-
  - Untuk sewa tahun 2005 s/d 2014 (selama 10 tahun) sebesar Rp. 15.000.000,- x 10 = Rp. 150.000.000,-
  - Untuk sewa tahun 2015 s/d 2023 (selama 8 tahun) sebesar Rp. 20.000.000,- x 8 = Rp. 160.000.000,-Oleh karena itu sudah sepatutnya apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan seketika;
19. Bahwa, untuk menjamin agar TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tidak lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dan / atau sengaja mengulur-ulur pelaksanaan isi putusan ini, maka PENGUGAT mohon juga agar TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT secara tunai dan seketika sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap harinya atas kelalaian melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I melaksanakan isi putusan ini, baik secara sukarela maupun dengan cara eksekusi;
20. Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 12 April 2011 No. 3193 K/Pdt/2010 pihak penjual objek tanah sengketa harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan karena jika tidak gugatan PENGUGAT dapat dikategorikan kurang pihak yang mengakibatkan gugatan tidak dapat

Hal. 6 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



diterima. Mengingat SURO B. TUAH selaku penjual objek tersebut pada poin 1 diatas, yang saat ini disengketakan telah meninggal dunia dan tidak meninggalkan anak, maka dalam perkara *a quo* PENGGUGAT menarik salah satu cucu keponakan dari almarhum SURO B. TUAH yang PENGGUGAT ketahui, yaitu TURUT TERGUGAT II agar TURUT TERGUGAT II dihukum untuk tunduk serta mematuhi isi putusan perkara *a quo*;

21. Bahwa, karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan menentukan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000, PENGGUGAT mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding dan/atau kasasi;
22. Bahwa, mengingat TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

Maka :

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, PENGGUGAT mohon dengan hormat kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gresik berkenan untuk memeriksa gugatan PENGGUGAT dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas objek tanah bekas Hak Yasan sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas, sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah PT. TELKOM (Wilayah Desa Balong Jerambah) ;
  - Sebelah Timur : Tanah milik PT. SAU / Pabrik Oli;
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa Banyuurip;
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Kedamean;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT mendirikan dan selanjutnya menempati bangunan diatas tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai Petok D / Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat

Hal. 7 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



*ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI* adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT mengizinkan TURUT TERGUGAT I mendirikan dan selanjutnya menempati bangunan diatas bagian depan tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai Petok D/Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, *saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI* adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum TERGUGAT dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, *tidak terbatas pada TURUT TERGUGAT I*, untuk membongkar bangunan milik TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang berdiri atas objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, *saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI* sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN;
6. Menghukum TERGUGAT dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, *tidak terbatas ada TURUT TERGUGAT I*, untuk menyerahkan objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, *saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI* sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan seketika sebagai ganti rugi karena PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan dan menikmati objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, *saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI* sesuai Petok D/Buku Letter C Nomor : 1237, Persil 38 b, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN sejak tahun 1994 s/d sekarang;
8. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT

Hal. 8 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tunai dan seketika Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I melaksanakan isi putusan ini, baik secara sukarela maupun dengan cara eksekusi;

9. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan/atau melaksanakan isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbebaar bij vorraad*);
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan Negeri Gresik Cq. Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, PENGGUGAT maupun TERGUGAT datang menghadap Kuasanya, akan tetapi TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, sebagai berikut :

- a. Untuk panggilan sidang pertama tanggal 14 September 2023, telah dilakukan pemanggilan berdasarkan Relas Panggilan (Surat Tercatat), Nomor : 66/Pdt.G/2023/PN Gsk tanggal 4 September melalui Surat Tercatat tertanggal 5 September 2023;
- b. Untuk panggilan sidang kedua tanggal 27 September 2023, telah dilakukan pemanggilan berdasarkan Relas Panggilan (Surat Tercatat), Nomor : 66/Pdt.G/2023/PN Gsk tanggal 18 September melalui Surat Tercatat tertanggal 19 September 2023;
- c. Untuk panggilan sidang ketiga tanggal 11 Oktober 2023, telah dilakukan pemanggilan berdasarkan Relas Panggilan (Surat Tercatat), Nomor : 66/Pdt.G/2023/PN Gsk tanggal 2 Oktober 2023 melalui Surat Tercatat tertanggal 3 Oktober 2023;

sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II serta Majelis Hakim berpendapat pula TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah melepaskan haknya untuk melakukan bantahan ataupun mengajukan bukti bantahan dalam perkara ini;

Hal. 9 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/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 PENGGUGAT dan TERGUGAT menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk EFRIDA YANTI, S.H..MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 28 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT melalui Kuasanya telah memberikan jawaban tertanggal 3 Januari 2024, pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### a. Kewenangan Absolut (*exceptio declinatoire*)

- Bahwa mencermati dan memperhatikan dengan seksama posita gugatan PENGGUGAT nomor 14 (empat belas) yang berbunyi: *"Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dapat disimpulkan dengan sangat jelas bahwa tindakan TERGUGAT mendirikan bangunan dan selanjutnya menempati obyek tanah milik PENGGUGAT tersebut pada poin 1 diatas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum"* dan petitum nomor 2 (dua) yang berbunyi : *"menyatakan perbuatan TERGUGAT mendirikan dan selanjutnya menempati bangunan diatas tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai petok D/Buku Letter C nomor 1237, Persil 38b, Kelas d.II, luas 1.940m<sup>2</sup>, atas nama H. Usman, terletak di Jl. Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT.005, RW.001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum"*;
- Bahwa TERGUGAT menempati dan mendirikan bangunan diatas obyek perkara didasarkan atas alas hak yang sah melalui jual beli obyek perkara dengan itikad baik, dan saat ini sudah bersertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- Bahwa oleh karena sudah bersertipikat, maka apabila PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti disebutkan dalam posita dan petitum gugatan

Hal. 10 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



PENGGUGAT agar permasalahan ini bisa tuntas maka haruslah membatalkan sertipikat dimaksud terlebih dahulu dan diuji apakah tata cara atau prosedur penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh TERGUGAT telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan atau tidak serta apakah benar dalam proses penerbitan sertipikat yang obyeknya bukan hak milik TERGUGAT;

- Bahwa oleh karena harus membatalkan sertipikat terlebih dahulu yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dari Kantor Pertanahan maka pengadilan yang bisa membatalkan sertipikat adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Pengadilan Negeri atau Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan sertipikat, namun hanya berwenang menyatakan sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertipikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) demikian bunyi Rumusan Hukum Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2020 huruf B (Rumusan Hukum Kamar Perdata) angka 2 huruf a yang lebih lanjut dituangkan dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- I. Bahwa TERGUGAT memohon semua yang tertuang atau terurai dalam eksepsi mohon dianggap telah tertuang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
- II. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT dan dibuktikan secara sah dalam Persidangan;
- III. Selengkapnya TERGUGAT menyampaikan tanggapan atau jawaban gugatan sebagai berikut:
  - 1. Bahwa terhadap dalil posita PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 1 (satu) sampai dengan nomor 12 (dua belas) yang pada pokoknya menguraikan tentang asal mula atau alas hak yang dimiliki PENGGUGAT sehingga merasa berhak atas obyek perkara yang saat ini dalam penguasaan TERGUGAT terhadap hal ini

Hal. 11 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



terlebih dahulu TERGUGAT memberikan penjelasan sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT memiliki atau menguasai obyek perkara didasarkan atas pembelian yang sah dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean waktu itu yang dijabat Drs. AFIFUDIN dan Camat Kedamean waktu itu dijabat Drs. MUHAMMAD, pada tanggal 26 Agustus 1993;
- b. Bahwa TERGUGAT sebelum melakukan proses pembelian telah melakukan penelitian dengan seksama baik data fisik maupun data yuridis yang ada, serta memastikan penjual memang yang berhak atas obyek perkara dan juga memastikan obyek tidak dalam sengketa, tidak dalam jaminan atau hak tanggungan;
- c. bahwa jual beli obyek perkara dilakukan antara SANADJI selaku pemilik obyek perkara atau penjual dengan SOEKOHONO dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Daerah Tingkat II Gresik sebagai pembeli dengan harga Rp. 40.700.000,- (empat puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh penjual;
- d. bahwa berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah antara pembeli dan penjual tersebut, dapat diterangkan dan dinyatakan secara sah oleh penjual (almarhum SANADJI) obyek perkara tidak dalam sengketa, dan pihak penjual adalah pihak berhak dan berwenang untuk melakukan pelepasan hak atas obyek perkara, tidak dalam sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, juga tidak dijaminakan dengan cara apapun kepada orang atau pihak lain, obyek perkara tersebut belum pernah diserahkan dengan cara apapun kepada orang atau pihak lain, dan tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai sesuatu hak apapun atas tanah tersebut, serta jaminan dari pihak penjual jika dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dan dari siapapun mengenai obyek perkara tersebut dan membebaskan TERGUGAT dari segala tuntutan dan gugatan, apabila terjadi tuntutan atau gugatan menjadi tanggungjawab sepenuhnya dari Penjual;

Hal. 12 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



- e. bahwa dari proses jual beli dimaksud selain menerima obyek perkara TERGUGAT memperoleh Daftar Keterangan Obyek Pajak atas nama SANADJI nomor 1411 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB Gresik tertanggal 6 Maret 1993, nomor persil 37 kelas D.III dengan luas 1650 m<sup>2</sup>;
- f. bahwa sesuai dengan catatan yang ada di Buku C Desa nomor 934 persil 37 kelas D.III dengan luas 1650 m<sup>2</sup> dapat diketahui asal mula obyek perkara berasal dari TAMAN B KARSI yang selanjutnya dibeli oleh almarhum SANADJI;
- g. bahwa selanjutnya atas dasar jual beli dimaksud telah dicatat di Buku C Desa nomor 1699 persil 37 kelas D.III dengan luas 1650 m<sup>2</sup> dan juga sudah tertera catatan telah dijual ke PDAM;
- h. bahwa atas dasar peristiwa-peristiwa hukum atau dokumen-dokumen yang ada seperti telah diuraikan diatas, TERGUGAT melakukan proses berikutnya dalam rangka pengamanan hukum atas aset obyek perkara dengan mengajukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan telah terbit sertipikat hak pakai nomor 01 Desa Banyuurip tanggal 21 september 1998 dan setelah dilakukan pengukuran oleh instansi yang berwenang sebagaimana tersebut pada sertipikat itu menjadi 2.020 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan Daerah Air Minum;
- i. Bahwa atas dasar surat pernyataan dari penjual yang diketahui oleh Kepala Desa Banyuurip dan Camat Kedamean tertanggal 26 Agustus 1993 yang juga merupakan salah satu dasar permohonan pendaftaran tanah dapat diketahui batas-batas obyek perkara sebagai berikut :
- Sebelah Utara : tanah milik HARI (saat ini PT. TELKOM)  
Sebelah Selatan : tanah milik HARI (saat ini PT. TELKOM)  
Sebelah Timur : jalan golygon (jalan desa);  
Sebelah Barat : jalan raya Kedamean;
- j. Bahwa TERGUGAT atas nama PDAM Banyuurip juga telah melaksanakan kewajibannya dengan taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan dengan nomor obyek pajak : 35.25.030.006.005-0001.0 sampai saat ini (Tahun 2023);
- k. Bahwa berdasarkan uraian-uraian seperti tersebut diatas, maka tindakan yang dilakukan TERGUGAT dalam membeli obyek

Hal. 13 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



perkara sudah sangat jelas dan gamblang tidak ada perbuatan melawan hukum bahkan sudah memenuhi unsur-unsur pembelian dilakukan dengan itikad baik dan secara hukum sudah patut untuk mendapatkan perlindungan, hal demikian sudah sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan pada Rumusan Kamar Perdata tahun 2016 huruf D Nomor 4 yang berbunyi: "Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut :

1. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
  - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - 2) Pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997) atau ;
  - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
    - a) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/lurah setempat);
    - b) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
    - c) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain :
  - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau :

Hal. 14 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



- 2) Tanah / Obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau :
- 3) Tanah obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan atau;
3. Terhadap tanah yang berstatus, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
2. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas (nomor 1 huruf a sampai huruf k) bila dibandingkan dengan uraian dalil PENGGUGAT utamanya posita nomor 1 (satu), nomor 2 (dua), nomor 3 (tiga), nomor 4 (empat), dan nomor 10 (sepuluh) terjadi perbedaan yang nyata yaitu terkait letak obyek perkara, menurut dalil posita gugatan PENGGUGAT letak obyek sengketa berada di Persil 38 b sementara letak obyek sengketa yang dimaksud TERGUGAT berada di Persil 37, demikian pula luasannya pun berbeda luas yang dimaksud oleh PENGGUGAT seluas 1.940 m<sup>2</sup> sementara obyek sengketa yang dimaksud TERGUGAT seluas 1.650 m<sup>2</sup>, asal mulanyapun juga berbeda kalau PENGGUGAT berasal dari pembelian SURO B TUAH Nomor 639 Kelas d II, sedangkan TERGUGAT berasal dari pembelian H. SANAJI Nomor 1699 kelas d.III;
3. Bahwa oleh karena terjadi perbedaan letak dan dasar alas hak obyek perkara maka TERGUGAT sangat berkeberatan dan menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan PENGGUGAT nomor 1 (satu) sampai dengan nomor 12 (dua belas);
4. Bahwa disamping itu ternyata PENGGUGAT tidak menyebutkan atau menerangkan dengan jelas siapa yang menunjukkan obyek perkara tersebut letaknya sama dengan yang ditempati oleh TERGUGAT, apakah Pengugat memiliki bukti-bukti atau tanda-tanda khusus selain yang diuraikan oleh PENGGUGAT dalam posita gugatannya untuk menunjukkan bahwa letak obyek perkara tersebut memang ditempati oleh TERGUGAT saat ini, hal ini berbeda dengan TERGUGAT yang letaknya ditunjukkan langsung oleh penjual diketahui oleh Kepala Desa dan Camat, demikian pula terhadap posita gugatan PENGGUGAT nomor 4 (empat) masih mendasarkan pada Surat Keterangan Riwayat Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Banyuurip pada tanggal 6 Januari

Hal. 15 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



2014? Seharusnya oleh karena perkara ini masuk pada tahun 2023 maka setidaknya Surat Keterangan Riwayat Tanah di tandatangani oleh Kepala Desa sekarang, sehingga lebih valid dan mengetahui diantara tahun 2014 sampai tahun 2023 ada peristiwa-peristiwa hukum yang terkait dengan obyek perkara;

5. Bahwa untuk penegasan khususnya terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 5 (lima) dan 6 (enam) TERGUGAT sangat berkeberatan dan menolak dengan tegas, hal ini dikarenakan pada waktu penyerahan / pelepasan hak obyek sengketa oleh penjual (SANADJI) dalam keadaan kosong dalam arti tidak dihuni atau digarap oleh siapapun, hal ini sesuai dengan fakta yang terjadi pada waktu itu dan berdasarkan huruf b Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 26 Agustus 1993;
6. Bahwa untuk penegasan khususnya terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 7 (tujuh) memang benar adanya TERGUGAT sudah menguasai obyek sengketa berdasarkan uraian sebagaimana dijelaskan oleh TERGUGAT pada nomor 1 (satu) diatas;
7. Bahwa untuk penegasan khususnya terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 8 (delapan) dan 9 (sembilan) TERGUGAT menolak dan berkeberatan, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya pada waktu pembuktian dalam persidangan dan dapat TERGUGAT tegaskan bahwa pembelian yang dilakukan oleh TERGUGAT berasal dari SANADJI yang diperoleh (pembelian) dari TAMAN B KARSI bukan dari almarhum SIDI P. ASEMAH seperti didalihkan oleh PENGGUGAT;
8. Bahwa oleh karena alas hak dari PENGGUGAT masih berupa petok sedangkan alas hak dari TERGUGAT sudah sertipikat, maka berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan kedudukan sertipikatlah yang lebih kuat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :  
*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis*

Hal. 16 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



*tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.*

9. Bahwa sertifikat yang dimiliki oleh TERGUGAT terbit pada tanggal 21 September 1998 sehingga sampai sekarang (Tahun 2023) atau sampai saat gugatan ini diajukan sudah 25 Tahun sehingga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan apabila sudah lebih dari 5 tahun maka PENGGUGAT sudah tidak dapat lagi menuntut hak yang sudah dimiliki atau dikuasai oleh TERGUGAT, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“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 lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam 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 tersebut”.*

10. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan nomor 11 (sebelas) yang pada pokoknya obyek tanah milik PENGGUGAT tidak terdapat catatan peralihan dan tetap tercatat atas nama H. USMAN, terhadap hal yang demikian TERGUGAT dapat menyampaikan meskipun di catatan buku C Desa tidak terjadi peralihan tetapi sering kali praktik dilapangan sudah terjadi peralihan, karena peralihan tersebut tidak dilaporkan pada Kepala Desa, sehingga tidak ada jaminan yang mutlak bahwa tidak adanya catatan peralihan dalam buku C Desa dapat diartikan tidak ada peristiwa hukum pertanahan atau tidak terjadi peralihan seperti yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya;
11. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 13 (tigabelas) TERGUGAT telah mengirimkan jawaban melalui JNT express tertanggal 4 September 2023 dengan nomor resi JD0340239304 dengan demikian tidak

*Hal. 17 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



tepat bila PENGGUGAT menyatakan tidak ada tanggapan dari TERGUGAT;

12. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 14 (empatbelas) TERGUGAT juga sangat keberatan dan menolak dengan tegas karena tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT sudah patut berdasarkan hukum, sehingga tidak ada unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, mohon dibaca kembali uraian TERGUGAT pada nomor 1 (satu);
13. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 15 (limabelas) TERGUGAT juga sangat keberatan dan menolak dengan tegas karena TERGUGAT tidak pernah memberikan ijin kepada TURUT TERGUGAT I untuk menempati obyek sengketa, pertanyaannya apakah PENGGUGAT mempunyai bukti kalau TERGUGAT memberikan ijin kepada Turut TERGUGAT I ?;
14. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 16 (enam belas) TERGUGAT juga sangat keberatan dan menolak dengan tegas karena perolehan obyek sengketa TERGUGAT sudah berdasarkan peraturan dan diperoleh secara sah sehingga menolak untuk membongkar bangunan sebagaimana dikehendaki oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT juga menolak untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan PENGGUGAT nomor 17 (tujuhbelas);
15. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maka dengan ini TERGUGAT menolak dengan tegas atas kerugian materiil seperti diuraikan pada posita gugatan PENGGUGAT Nomor 18 (delapanbelas) demikian juga menolak membayar uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana diuraikan pada Posita gugatan PENGGUGAT nomor 19 (sembilanbelas);
16. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 20 (duapuluh) TERGUGAT tidak menanggapi karena itu menjadi hak sepenuhnya dari PENGGUGAT untuk menarik siapa saja yang dijadikan TERGUGAT / TURUT TERGUGAT;

Hal. 18 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



17. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 21 (dua puluh satu) TERGUGAT menolak dengan tegas putusan Pengadilan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi karena tindakan yang dilakukan TERGUGAT bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum demikian juga terhadap posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada nomor 22 (dua puluh dua) TERGUGAT menolak untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam gugatan PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan atas jawaban TERGUGAT sebagaimana terurai di atas maka dengan ini TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini ;
3. Menghentikan pemeriksaan perkara Nomor 66/Pdt.G/2023/PN.Gsk..

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
2. Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT untuk seluruhnya ;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini .

Atau apabila Pengadilan Negeri Gresik berpendapat lain, mohon Majelis Hakim memberi putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*) .

Menimbang, bahwa PENGGUGAT terhadap jawaban yang diajukan oleh TERGUGAT tersebut di atas, telah mengajukan Repliknya tertanggal 10 Januari 2024 melalui prosedur *e-litigasi*;

Menimbang, bahwa selanjutnya TERGUGAT mengajukan Dupliknya tertanggal 17 Januari 2024 melalui prosedur *e-litigasi*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, PENGGUGAT telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 19 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, PENGGUGAT telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-11, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK. 3515110101520119 atas nama H. USMAN (PENGGUGAT), diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya, Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan IPEDA Pedesaan / Perkotaan Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas D.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya, Kutipan Register C Desa Banyuurip Nomor: 1237, Persil 38 b, Kelas D.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Banyuurip pada tanggal 06 Januari 2014, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai fotokopinya, Buku Letter C Desa Banyuurip Nomor : 1237, Persil 38 b Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai aslinya, Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/01/437.110.2/2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur pada tanggal 06 Januari 2014, yang menerangkan riwayat perolehan H. Usman atas objek tanah sesuai Buku C Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas DII, Luas  $\pm$  1.940 m2, atas nama H. USMAN, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai aslinya, Buku Letter C Desa Banyuurip Nomor : 639, Persil 38 b Kelas d.I, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama SURO B TUAH, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai aslinya, Kwitansi Pembayaran dari H. USMAN kepada TUAH sebesar Rp. 225.000,- (dua ratus dua puluh lima rupiah) tanggal 2 Januari 1984 untuk pembelian sebidang tanah terletak di Desa Banyuurip sesuai Letter C Desa Banyuurip Nomor : 639, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama SURO B TUAH, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai fotokopinya, Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Desa Banyuurip kecamatan Kedamean Nomor : 634, Persil 38 b, Kelas d.11, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama SIDI P. ASEMAH, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi surat dari Kantor Konsultan Hukum / Advokat Drs. KOSDAR, SH., & Rekan Nomor : 013/MK/KDR/III/2022 tanggal 22 Maret 2022, Perihal :

Hal. 20 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon Klarifikasi yang ditujukan pada PDAM GIRI TIRTA Pemerintah Kabupaten Gresik, Tembusan Bupati Kabupaten Gresik, diberi tanda P-9;

10. Fotokopi surat dari Kantor Konsultan Hukum / Advokat Drs. KOSDAR, SH., & Rekan Nomor : 067/S/KDR/VIII/2023 tanggal 14 Agustus 2023, Perihal : Somasi yang ditujukan pada Pimpinan PDAM GIRI TIRTA Booster TPI Banyuurip Tembusan Bupati dan Dirut PDAM GIRI TIRTA Pemerintah Kabupaten Gresik, diberi tanda P-10;

11. Fotokopi surat dari Perusahaan Umum Daerah GIRI TIRTA Kabupaten Gresik Nomor : 900/709/437.82.200/2023 tanggal 4 September 2023, Perihal : Tanggapan surat somasi ditujukan pada Drs. KOSDAR, SH. & Rekan, diberi tanda P-11;

12. Fotokopi Gambar Peta Blok PBB yang menunjukkan Obyek Tanah milik PENGGUGAT terletak di Blok 4 No. 1 Jalan Raya Kedamean, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11, P-12 yang diajukan oleh PENGGUGAT telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya sehingga dapat digunakan sebagai pembuktian/ alat bukti yang sah dalam perkara a quo, kecuali bukti surat P-4 dan P-8 yang hanya berupa fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, PENGGUGAT telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya, sebagai berikut:

1. **Saksi SALIB**, dibawah sumpah memberikan keterangan, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan adanya permasalahan tanah yang berlokasi di PDAM, di Jl Tuan, Dusun Banyuurip, Desa Banyuurip, Kec. Kedamean, Kabupaten Gresik;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batasnya obyek sengketa :

Sebelah Utara	:	Dusun Jerambah / Balong Jerambah;
Sebelah Selatan	:	Desa Banyuurip;
Sebelah Barat	:	Jalan Raya;
Sebelah Timur	:	Perbatasan Dusun Karangasem;
- Bahwa saksi pernah mengerjakan atau menggarap tanah obyek sengketa atas perintah TUAH akan tetapi saksi lupa waktunya semenjak tahun berapa;
- Bahwa TUAH adalah anak pertama dari SURO B TUAH dan MIMI;

Hal. 21 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SURO B TUAH dan MIMI mempunyai 3 orang anak masing-masing bernama : TUAH, TIAH, KALIMAH;
- Bahwa saksi mengerjakan tanah obyek sengketa seorang diri dan tidak ada orang lain yang mengerjakannya yang mana ketika itu tanah obyek sengketa telah saksi tanami jagung, singkong / ketela pohon dan kacang;
- Bahwa ketika saksi mengerjakan tanah obyek sengketa tersebut, tidak ada orang lain yang melarangnya;
- Bahwa SURO B TUAH mendapatkan tanah obyek sengketa tersebut dari peninggalan orang tuanya akan tetapi saksi tidak mengetahui siapakah nama bapaknya SURO B TUAH tersebut ;
- Bahwa saudara kandung SURO B TUAH antara lain : MARSINI, TEMAN B TARSI, SAMURO, MARYATUN;
- Bahwa mereka juga mempunyai tanah di dusun Banyuurip letaknya di sebelah selatan PDAM dipisahkan jalan desa (jalan tuan), termasuk tanahnya TEMAN B TARSI;
- Bahwa SURO B TUAH adalah kakak kandung TEMAN B TARSI, yang juga nenek saksi;
- Bahwa ibu saksi yang bernama MARSINI adalah kakak kandung TEMAN B TARSI;
- Bahwa pada waktu saksi menggarap tanah tersebut, SURO B TUAH dan MIMI sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi mengerjakan atau menggarap tanah obyek sengketa kurang lebih selama 20 tahun;
- Bahwa saksi mengerjakan atau menggarap tanah obyek sengketa tersebut dengan menanam jagung, kacang, ketela pohon dan hasilnya saksi bagi dua dengan TUAH;
- Bahwa dalam setahun bisa panen 2 (dua) kali, karena kalau tidak hujan tidak bisa ditanami;
- Bahwa saksi selain menggarap tanah milik SURO B TUAH, saksi juga mengerjakan tanah sebelah selatannya yang merupakan tanah milik saksi sendiri yang merupakan tanah orang tua saksi di sebelah selatan Jl. Tuan akan tetapi sudah dijual dan dibeli Pak RA'I MBOTENG, setelah itu dijual kepada siapa saksi tidak mengetahui;
- Bahwa di bagian Selatan PDAM terdapat tanah milik saksi sekeluarga, yaitu ada tanah MARSINI / ibu kandung saksi, TEMAN B TARSI, SIDI, BA'I dan MARYATUN yang berbatasan dengan Dusun Karangasem;

Hal. 22 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lupa tahun berapa saksi berhenti menggarap tanah yang merupakan obyek sengketa tersebut akan tetapi saksi mengingatnya pada waktu Bu TUAH melarang saksi menggarap tanah tersebut karena sudah dijual ke orang lain yang bernama Pak USMAN / PENGGUGAT, orang Krian;
- Bahwa Bu TUAH yang menjual tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pastinya tahun berapa TUAH menjual tanah obyek sengketa tersebut dan berapa harganya akan tetapi pada saat itu Kepala Desanya adalah bernama Bapak BANDI SUROTO;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat surat dari tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa tanah SURO B TUAH yang dijual ke Pak USMAN belum ada sertifikatnya hanya berupa Petok dan KSK, karena pada waktu itu kalau tanah mau dibeli baru diurus surat-suratnya;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang dahulu pernah digarap oleh saksi, sudah dibeli USMAN / PENGGUGAT dari Krian, dan sekarang sudah ada bangunan PDAM ;
- Bahwa saksi mengetahui SANADJI / SARODJI, yang merupakan penduduk Dusun Banyuurip;
- Bahwa SANADJI mempunyai tanah di Dusun Banyuurip di sebelah barat jalan, jarak dengan tanah obyek sengketa sekitar 2.000 meter dan dipisahkan jalan raya;
- Bahwa SANADJI memperoleh tanah tersebut karena membeli dari tanahnya TEMAN B TARSİ (nenek saksi / saudara kandung SURO B TUAH) yang didapatnya dari peninggalan orang tuanya;
- Bahwa tanah TEMAN B TARSİ yang sebelah barat jalan raya yang dibeli PAIMIN, orang tuanya SANADJI, begitu PAIMIN meninggal dunia yang mewarisi adalah SANADJI;
- Bahwa sepengetahuan saksi, SANADJI tidak pernah mengerjakan tanah obyek sengketa;
- Bahwa semua tanah SANADJI yang diperoleh dari jual beli antara PAIMIN dengan TEMAN B TARSİ telah dijual kepada PT KASIH JATIM dimana kesemuanya ada 6 (enam) lokasi / 6 (enam) blok;
- Bahwa dari 6 (enam) blok tidak ada yang berada di timur jalan raya, semua berada di sebelah barat jalan;
- Bahwa tanah yang dibangun PDAM tersebut bukan tanahnya TEMAN B TARSİ karena tanahnya TEMAN B TARSİ ada di sebelah selatan PDAM dan dibeli cucunya Pak MARJI;

Hal. 23 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti asal usul tanah SANADJI karena saksi hafal lokasi tanah di Dusun Banyuurip;
- Bahwa Bu TUAH tidak pernah menjual tanah milik SANADJI begitu pula SURO B TUAH tidak pernah menjual tanah kepada TEMAN B TARSI;
- Bahwa lokasi tanah obyek sengketa yang dibangun PDAM adalah merupakan tanahnya SURO B TUAH;

Terhadap keterangan saksi tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. **Saksi Hj. SRIATIN**, dibawah sumpah menerangkan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menerangkan mengerti **dihadirkan** di persidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan oleh kedua belah pihak, yang mana saksi mengerti mengenai asal usul tanah obyek sengketa dikarenakan saksi dahulu pernah diajak untuk berjualan es dengan TUAH dimana tempat berjualannya berada di depan tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi asli lahir di Banyuurip dan hingga sekarang masih tinggal di Banyuurip;
- Bahwa saksi kenal dengan SURO B TUAH, karena rumah saksi berhadap-hadapan dengan rumah SURO B TUAH;
- Bahwa TUAH merupakan anak dari SURO B TUAH;
- Bahwa SURO B TUAH menikah dengan MIMI dan mempunyai 3 (tiga) orang anak bernama TUAH, TIAH, KALIMAH;
- Bahwa SURO B TUAH dan MIMI sudah meninggal dunia ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan SURO B TUAH menjual tanahnya;
- Bahwa saksi mengenal SANADJI / SARODJI, karena merupakan adik ipar saksi ;
- Bahwa saksi mengetahui apabila TUAH memiliki tanah di Tanggulsari, Banyuurip dan saksi mengetahui lokasinya yaitu yang saat ini telah didirikan bangunan PDAM ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah PDAM tersebut adalah tanahnya SURO B TUAH dari cerita TUAH sendiri kepada saksi;
- Bahwa saat masih kecil saksi pernah ikut TUAH jualan es di depan tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batasnya :

Hal. 24 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/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

- Sebelah Utara : dulu tanah milik SATURAH (warga Jerambah);
- Sebelah Timur : dulu tanah milik Pak SUPRI (sekarang dibeli SAU);
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung ;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;
- Bahwa saksi mengetahui apabila tanah milik TUAH tersebut telah dijual kepada USMAN / PENGGUGAT, orang Krian, berdasarkan cerita dari TUAH sendiri dan tidak pernah dijual lagi kepada orang lain;
- Bahwa tanahnya SURO B TUAH pernah dikerjakan orang lain yaitu oleh SALIB dan TAMIN;
- Bahwa TEMAN B TARSI punya tanah di Banyuurip yang letaknya disebelah selatan PDAM dan baratnya jalan, saksi mengetahui TEMAN B TARSI karena saksi bertetangga dengan saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tidak ada tanah milik TEMAN B TARSI yang dibangun oleh PDAM;
- Bahwa tanahnya TEMAN B TARSI yang sebelah selatan sudah dijual kepada MARJI (keponakan TEMAN B TARSI), dan yang sebelah baratnya jalan dijual pada PAIMIN (Bapak nya SANADJI);
- Bahwa SANADJI tidak pernah membeli tanah dari SURO B TUAH, tanahnya SANADJI semuanya berasal dari PAIMIN (orang tua dari SANADJI ) dan semuanya berlokasi di sebelah barat jalan raya (tidak ada yang terletak di timur jalan) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan bangunan PDAM dibangun ;
- Bahwa saksi kenal dengan SUNNAYAH / TERGUGAT I yang merupakan orang Pacet dan punya bangunan semi permanen di lokasi tanah obyek sengketa ;
- Bahwa saksi kenal dengan SIDI P ASEMAH yang merupakan saudara dari SURO B TUAH ;
- Bahwa Jalan Tuan merupakan jalan desa yang dulunya milik SUP1 yang berasal dari Karangasem;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa TERGUGAT untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai aslinya, Sertipikat Hak Pakai Nomor 01 Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik atas nama PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM berkedudukan di Gresik dengan luas 2.020 m2

Hal. 25 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang diterbitkan tanggal 21 September 1998 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya, Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 1411 atas nama SANADJI Desa Banyuurip No 67 Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik tanggal 6 Maret 1993, diberi tanda T-2;
  3. Fotokopi sesuai aslinya, Surat Keterangan Mengurus KTP atas nama SANADJI nomor 249/ET/403.83.2/1993 tanggal 12 Agustus 1993, diberi tanda T-3;
  4. Fotokopi sesuai aslinya, Surat Pernyataan dari SANADJI yang teregistrasi di Desa Banyuurip Nomor 590/27/403.83.2/93 tanggal 26 Agustus 1993, diberi tanda T-4;
  5. Fotokopi sesuai aslinya, Surat Keterangan dari Kepala Desa Banyuurip Nomor 590/27/403.83.2/93 tanggal 26 Agustus 1993, diberi tanda T-5;
  6. Fotokopi sesuai aslinya, Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 26 Agustus 1993 ditandatangani oleh SANADJI sebagai PIHAK KESATU, SOEKOHONO sebagai PIHAK KEDUA, dan para saksi dan telah dilegalisasi dengan nomor: 570/01/403.83/93 oleh Camat Kedamean, diberi tanda T-6;
  7. Fotokopi sesuai aslinya, Surat Permohonan Pendaftaran Tanah oleh Direksi Perusahaan Daerah Air Minum kabupaten Daerah Tingkat II Gresik tertanggal 30 September 1993, diberi tanda T-7;
  8. Fotokopi sesuai aslinya, Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik kepada Kepala Desa banyuurip nomor 590.2.350.9-295 tanggal 1 Juli 1996 perihal Permohonan hak Pakai atas tanah seluas 2.020 m2, terletak di Desa banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik an. Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Gresik, diberi tanda T-8;
  9. Fotokopi sesuai aslinya, Kwitansi pembelian / pembebasan tanah di Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik seluas 2035 m2 sebesar Rp. 40.700.000,- pada tahun 1993 dan diterima oleh penjual (SANADJI), diberi tanda T-9;
  10. Fotokopi sesuai aslinya, Buku C Desa Nomor 934 Persil 37 kelas D.III dengan luas 1650 m2 atas nama TAMAN B KARSI, diberi tanda T-10;
  11. Fotokopi sesuai aslinya, Buku C Desa Nomor 1699 Persil 37 kelas III dengan luas 1650 m2 atas nama H. SANAJI, diberi tanda T-11;

Hal. 26 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/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)



12. Fotokopi sesuai aslinya, Surat Keterangan Direktur Utama PDAM Kabupaten Gresik Nomor 690/265/437.82.201/2024 tanggal 7 Pebruari 2024, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Peta Kretek Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Peta Blok Tahun 2000 Blok 005 Kode wilayah 35.25.030.006 Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Peta Blok 005 Kode wilayah 35.25.030.006 Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik (yang baru), diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan (SPPT PBB) NOP : 35.25.030.006.005-0001.0 atas nama PDAM Desa Banyuurip, diberi tanda T-16;

Menimbang, bahwa bukti T-1 sampai dengan T-16 telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat digunakan sebagai pembuktian / alat bukti yang sah dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, TERGUGAT telah pula mengajukan saksi-saksi, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi KHOIRUL MUIS**, dibawah sumpah menerangkan, pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengetahui dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan adanya permasalahan gugatan tanah yang ada di Dusun / Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik;
  - Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa semenjak Tahun 2019 hingga sekarang;
  - Bahwa sebelum menjabat sebagai Kepala Desa, saksi bekerja dipabrik;
  - Bahwa saat saksi menjabat sebagai Kepala Desa, saksi sudah melihat bangunan PDAM tersebut sudah berdiri;
  - Bahwa saksi warga asli dusun Miru, desa Banyuurip;
  - Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah tersebut semenjak menjabat Kepala Desa, dan juga sewaktu masih bujang saat mencari burung sekitar tahun 2000, saksi juga pernah ke lokasi tanah yang dibangun PDAM tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa, yaitu :
    - Sebelah Barat : Jalan Raya;
    - Sebelah Timur : tanah milik TELKOM;

Hal. 27 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : tanah milik TELKOM;

Sebelah Selatan : Jalan Desa Banyuurip;

- Bahwa luas obyek sengketa sesuai Kutipan Letter C adalah 1.600 M2. Persil 37;
- Bahwa sebelum diajukan di Pengadilan, perselisihan PENGGUGAT dengan TERGUGAT belum pernah dimusyawarahkan di desa;
- Bahwa sebagai Kepala Desa, saksi mengetahui berdasarkan buku C Desa, asal usul tanah obyek sengketa tersebut dari TEMAN B KARSI yang dijual kepada SANADJI dan kemudian dijual ke PDAM;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama wajib pajak atas nama TEMAN B. KARSI No. 934 No. urut C ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti tentang TEMAN B. KARSI tersebut, yang menurut informasi dari masyarakat merupakan warga / penduduk Banyuurip dan tinggal di Banyuurip;
- Bahwa dalam wajib IPEDA, satu halaman bisa tertulis dua wajib pajak, dalam letter C desa satu halaman juga beberapa nomor, sedangkan di desa lain satu halaman tertulis satu nama orang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasannya kenapa untuk pencatatan satu halaman tertulis beberapa nama pemilik, karena pencatatan tidak pada masa jabatan saksi;
- Bahwa berdasarkan catatan desa, tanah obyek sengketa dijual ke SANADJI tahun 1993, tapi untuk pencatatannya dilakukan oleh siapa saksi tidak mengetahuinya dan saksi tidak mengetahui pula dokumen pendukung jual beli perolehan tanah milik PDAM tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-4 dan bukti P-6. No. 1237 tercatat atas nama H. USMAN / PENGGUGAT;
- Bahwa dalam C Desa No. 639 tertulis SURO B. TUAH;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang SURO B. TUAH, akan tetapi menurut informasi adalah penduduk Banyuurip;
- Bahwa letak persil yang atas nama H. USMAN / PENGGUGAT, kalau dilihat dari kretek desa terletak di sebelah selatan jalan raya akan tetapi saksi tidak dapat menunjukkan buku krawangan dan peta kretek desa;
- Bahwa pencatatan tanah di desa ada data dukung lain, diantaranya : PBB, Petok D, dan asal usul tanah;
- Bahwa petok D jika dicocokkan dengan Letter C maka datanya akan sama karena setiap perubahan tanah pasti dicatatkan di buku letter C Desa ;

Hal. 28 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak saksi menjabat sebagai Kepala Desa, saksi mencatat bukti-bukti kepemilikan di desa dimana hal tersebut tidak dilakukan oleh pejabat sebelum saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti P-5 yang menerangkan adanya jual beli antara B TUAH dengan H. USMAN / PENGGUGAT yang ditandatangani oleh SUPRIYANTO;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah H. USMAN / PENGGUGAT pernah mengerjakan tanah tersebut;
- Bahwa maksud D.I, D.II atau D.III dalam peta kretek tersebut hanya menunjukkan letak tanahnya;
- Bahwa saksi kenal dengan SALIB yaitu sebagai warga / penduduk Desa Banyuurip;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa orangtua dari SALIB dan saksi juga tidak mengetahui apakah SALIB pernah menggarap tanah TUAH yang dibeli oleh H. USMAN / PENGGUGAT dan sekarang ada bangunan PDAM ;
- Bahwa saksi mengenal SRIYATIN yang merupakan penduduk warga Banyuurip, akan tetapi saksi tidak pernah mengetahui apakah SRIYATIN pernah jualan es di depan tanah B. TUAH yang dibeli H. USMAN / PENGGUGAT dan sekarang ada bangunan PDAM;
- Bahwa berdasarkan Kutipan Leter C persil 37 terletak di utara jalan desa milik TEMAN B KARSI, dan persil no. 38 terletak di selatan jalan dimiliki beberapa orang karena lahannya luas dan bisa dipecah-pecah salah satunya antara lain atas nama SURO B TUAH;
- Bahwa antara TEMAN B KARSI dengan SURO B TUAH berdasarkan informasi dari masyarakat masih ada hubungan keluarga;
- Bahwa TEMAN B KARSI tidak punya keturunan, tanahnya beralih kemana saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa selain persil no. 37, saksi tidak mengetahui apakah TEMAN B KARSI masih mempunyai tanah lainnya yaitu di persil 38;
- Bahwa selain persil 38b tidak ada persil 38a atau 38c, dan kenapa hanya ada persil 38b, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi mengenal SANADJI yang merupakan anak dari PAIMIN;
- Bahwa antara PAIMIN dengan TEMAN B KARSI merupakan orang yang berbeda;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah SANADJI pernah mengerjakan atau menguasai tanah obyek sengketa;

Hal. 29 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal / mengetahui nama MIDUN yaitu Sekretaris Desa dan Bandi Suroto yaitu Kepala Desa sebagaimana yang bertanda tangan pada surat pernyataan melepaskan hak atas tanah (bukti T-6) tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

2. **Saksi MUHAMMAD ISMA'IL**, dibawah sumpah menerangkan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kasi Pemerintahan Desa Banyuurip semenjak tahun 2021 dan sebelumnya saksi menjabat sebagai Kepala Dusun sejak tahun 2004;
- Bahwa sebagai Kepala Dusun sampai dengan menjabat sebagai Kasi Pemerintahan, saksi sudah 3 (tiga) kali mengalami pergantian Kepala Desa;
- Bahwa saksi pernah bertemu sekali dengan H. USMAN / PENGGUGAT akan tetapi saksi tidak kenal dengan SURO B TUAH;
- Bahwa saksi kenal dengan TUAH;
- Bahwa tugas saksi sebagai Kasi Pemerintahan antara lain membantu pemerintah desa, khususnya dalam hal pertanahan;
- Bahwa jika ada proses permohonan sertifikat tanah dari masyarakat pihak pemohon harus melengkapi bukti-bukti kepemilikan tanah, bisa petok, KTP, SPT;
- Bahwa apabila mengajukan permohonan jual beli didalam pengajuannya, kemudian pemerintah desa menerbitkan C Desa, Riwayat Tanah, sporadis, jika belum ada jual belinya desa bisa membantu, notaris juga bisa;
- Bahwa untuk surat pelepasan hak, Kepala Desa, Camat ikut bertandatangan sebagaimana dalam bukti T-4, T-5 dan T-6 akan tetapi sekarang kebanyakan jual beli dilakukan di Notaris;
- Bahwa tanah yang disengketakan di persidangan adalah tanah yang sekarang dibangun PDAM yang batas batasnya :  
Sebelah Barat : Jalan Raya ;  
Sebelah Timur : TELKOM;  
Sebelah Utara : TELKOM;  
Sebelah Selatan : Jalan Desa ;
- Bahwa tanah di desa Banyuurip dibagi menjadi 166 persil dan untuk membedakan persil terdapat batas seperti jalan, sungai, saluran air;
- Bahwa pada waktu saksi masih sekolah SMP tahun 1999-2000, bangunan PDAM sudah ada;

Hal. 30 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di Desa Banyuurip dibagi 164 persil yang diantara persil satu dengan persil yang lain dibedakan dengan batas alam seperti sungai, jalan, saluran air dan tinggi rendah tanah;
- Bahwa apabila dilihat dari dokumen letter C Desa dapat diketahui tanah obyek sengketa terletak di persil 37 dan untuk Persil 38 terletak di sebelah jalan raya, luasnya sekitar  $\pm$  3 hektar, ada 10 orang pemilik;
- Bahwa untuk persil 38b atau 38c saksi tidak tahu hal tersebut;
- Bahwa persil 37 hanya 1 (satu) orang pemiliknya yaitu TAMAN B KARSI;
- Bahwa pada saat ini persil 37 sudah dicoret dan sudah beralih nama dari TAMAN B KARSI menjadi PDAM sebagaimana bukti T-10 dan T-11;
- Bahwa penyebutan D.I, D.II tersebut, menurut pemberitahuan pamong desa yang sudah tua, hal tersebut mengacu kepada tingkat kesuburan tanah / hasil tanah tersebut, klas I subur, klas II kurang subur dan klas III tidak subur;
- Bahwa di desa ada PBB atas nama PDAM, akan tetapi yang atas nama H. USMAN / PENGGUGAT, saksi tidak pernah mengetahuinya;
- Bahwa di Desa Banyuurip tidak ada buku krawangan yang ada hanya 1 lembar buku kretek desa di Desa Banyuurip, dengan ukuran kertas A3;
- Bahwa saksi pernah mengetahui adanya gugatan di PTUN sekitar tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang bernama SANADJI dan tidak mengetahui pula dimana letak tanahnya;
- Bahwa saksi mengetahui nama TUAH;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang asal-usul tanah di Desa Banyuurip;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang Leter C adalah, misalnya dalam kolom nama, tertulis nama pemilik dan keluarganya / ahli warisnya;
- Bahwa Arti kata "D" kemudian "S" itu dalam bidang pertanahan desa adalah "D" singkatan dari Darat dan "S" singkatan dari Sawah dan angka romawi I, II, III tersebut menunjukkan tentang kesuburan tanah;
- Bahwa asal usul tanah obyek sengketa sesuai buku Leter C, tanah pertama milik TAMAN B KARSI, Persil 37, kemudian dijual ke SANADJI, kemudian oleh SANADJI dijual kepada PDAM, dimana data dukung di desa berupa C Desa, sesuai T-10 dan T-11, Peralihan No 934 ke 937, tahun 1993 dijual ke SANADJI;
- Bahwa tanah milik H. USMAN masih tercatat di letter C Desa masih atas nama H. USMAN dan tidak ada peralihan kepada orang lain;
- Bahwa Surat Keterangan Pelepasan Tanah yang ditandatangani Kepala Desa tahun 2012 sesuai T-4 dan T-5 tersebut benar dikeluarkan oleh Kepala Desa SUPRIYANTO;

Hal. 31 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, peta krawangan desa dibuat tahun 1960 sampai dengan tahun 1964 dan berdasarkan peta blok tanah bangunan PDAM telah ada tagihan PBB termasuk dalam blok 5;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. **Saksi SUKAMAT**, dibawah sumpah menerangkan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan SALIB, akan tetapi tidak akrab;
- Bahwa pekerjaan SALIB adalah petani / pekebun sama seperti saksi;
- Bahwa saksi SALIB tidak pernah menggarap tanah milik orang lain, hanya menggarap tanahnya sendiri yang letaknya di sebelah barat jalan raya;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan PDAM sudah lama, sebelum dibangun merupakan tanah berumput yang pernah ditanami tanaman lamtoro gung;
- Bahwa saksi kenal dengan TEMAN B TARSU, tidak mempunyai anak akan tetapi mempunyai saudara antara lain ESTU, MINI, MARSIAH, MARIATUN, sedangkan yang lain saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi mengenal TUAH, yang merupakan anak dari SURO B TUAH;
- Bahwa SURO B TUAH punya tiga orang anak yaitu TUAH, TIAH dan KALIMAH;
- Bahwa TUAH tidak punya anak sedangkan TIAH punya anak 3 : SUS, NUR, NARMI, sedangkan KALIMAH punya anak dua yaitu : H. KALSUM dan H. SAURI;
- Bahwa saksi kenal dengan SANADJI yang merupakan anak dari PAIMIN ;
- Bahwa letak tanah milik SANADJI berada di sebelah barat jalan raya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, pada hari Jumat, tanggal 23 Februari 2024, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini yang terletak di jalan raya Kedamean, dusun Banyuurip, RT 005, RW 001, desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik dan selanjutnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Hal. 32 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan bukti-bukti lagi dan selanjutnya baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT telah mengajukan Kesimpulan melalui prosedur e-litigasi, untuk PENGGUGAT telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 16 April 2024, sedangkan TERGUGAT telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 16 April 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk menyingkat Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan PENGGUGAT adalah sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT telah menyampaikan eksepsinya;

Menimbang, bahwa ketentuan Hukum Acara Perdata khususnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan perkara *kontentiosa* telah memberikan kesempatan kepada pihak lawan dalam perkara perdata a quo untuk mengajukan suatu tangkisan / eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, yang mana yang dimaksud dengan eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 133 HIR sampai dengan Pasal 135 HIR, menurut pendapat Majelis Hakim bermakna sebagai *suatu tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh pihak lawan terhadap materi gugatan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi) serta tidak berkaitan dengan materi pokok perkara*, dan selanjutnya berdasarkan ketentuan materi Pasal 136 HIR, menentukan bahwa apabila eksepsi atau tangkisan tidak berkaitan dengan kewenangan mengadili (*kompetensi*) maka tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah akan tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 133 HIR sampai dengan Pasal 136 HIR tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi sebagaimana disampaikan oleh TERGUGAT sebagaimana uraian berikut ini ;

*Hal. 33 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat materi eksepsi sebagaimana termuat dalam jawaban dari TERGUGAT tersebut dapat disimpulkan bahwa eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT merupakan eksepsi mengenai kewenangan mengadili absolut (*kompetensi absolut*) yang mana terkait dengan eksepsi tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim melalui Putusan Sela tanggal 31 Januari 2024, yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak eksepsi TERGUGAT mengenai kewenangan mengadili absolut tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor : 66/Pdt.G/2023/PN Gsk;
- Memerintahkan kepada PENGGUGAT, TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk melanjutkan perkara perdata tersebut diatas;
- Menetapkan bahwa biaya yang timbul dalam putusan sela ini akan diperhitungkan bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan materi eksepsi yang disampaikan oleh TERGUGAT, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok perkara dalam gugatan PENGGUGAT;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud gugatan PENGGUGAT adalah sebagaimana yang telah diuraikan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat materi gugatan PENGGUGAT dalam bagian posita gugatannya maka dapat disimpulkan bahwa substansi sengketa dalam perkara ini adalah mengenai *gugatan perbuatan melawan hukum yang didasarkan atas adanya sengketa hak atas tanah, yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;*

Menimbang, bahwa pada intinya PENGGUGAT mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas objek tanah bekas Hak Yasan sesuai Petok D / Buku Letter C, Kohir No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas ± 1.940 M2, atas nama H. USMAN, yang terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas, sebagai berikut :

Hal. 34 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



Sebelah Utara : Tanah PT. TELKOM (Wilayah Desa Balong Jerambah);

Sebelah Timur : Tanah milik PT. SAU / Pabrik Oli;

Sebelah Selatan : Jalan Desa Banyuurip;

Sebelah Barat : Jalan Raya Kedamean;

- Bahwa menyatakan perbuatan TERGUGAT mendirikan dan selanjutnya menempati bangunan diatas tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai Petok D / Letter C Kohir No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas ± 1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum serta menyatakan perbuatan TERGUGAT mengizinkan TURUT TERGUGAT I mendirikan dan selanjutnya menempati bangunan di atas bagian depan tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai Petok D / Letter C Kohir No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas ± 1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalil-dalil sebagaimana diuraikan oleh PENGGUGAT tersebut telah ditegaskan kembali dalam materi Replik maupun Kesimpulannya yang disampaikan di persidangan ;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil-dalil sebagaimana disampaikan oleh PENGGUGAT, dalam uraian Jawaban, Duplik maupun Kesimpulan yang disampaikan oleh TERGUGAT di persidangan telah membantah dalil-dalil gugatan sebagaimana diuraikan oleh PENGGUGAT, yang mana dalil bantahan tersebut pada intinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT dan dibuktikan secara sah dalam Persidangan karena TERGUGAT memiliki atau menguasai obyek perkara didasarkan atas pembelian yang sah dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Desa Banyuurip Kecamatan Kedamean waktu itu yang dijabat Drs. AFIFUDIN dan Camat Kedamean waktu itu dijabat Drs. MUHAMMAD, pada tanggal 26 Agustus 1993, dan jual beli obyek perkara dilakukan antara SANADJI selaku pemilik obyek perkara atau Penjual dengan SOEKOHONO dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM Kabupaten Daerah Tingkat II Gresik sebagai Pembeli dengan harga

Hal. 35 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 40.700.000,00 (empat puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh Penjual;

- Bahwa terjadi perbedaan yang nyata yaitu terkait letak obyek perkara, menurut dalil posita gugatan PENGGUGAT letak obyek sengketa berada di Persil 38 b sementara letak obyek sengketa yang dimaksud TERGUGAT berada di Persil 37, demikian pula luasannya pun berbeda luas yang dimaksud oleh PENGGUGAT seluas 1.940 m<sup>2</sup> sementara obyek sengketa yang dimaksud TERGUGAT seluas 1.650 m<sup>2</sup>, asal mulanyapun juga berbeda kalau PENGGUGAT berasal dari pembelian SURO B TUAH Nomor 639 Kelas d II, sedangkan TERGUGAT berasal dari pembelian H. SANADJI Nomor Kohir 1699 kelas d.III;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, maupun dalil-dalil bantahan sebagaimana dikemukakan oleh TERGUGAT maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok **permasalahan pertama** yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah : ” **Apakah PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa ?** ” dan pokok **permasalahan kedua**, yaitu ” **Apakah terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I ?** ”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara perdata a quo berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah yang diajukan oleh para pihak di persidangan, namun demikian sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara ini, karena pada intinya perkara a quo adalah mengenai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya dalam memeriksa perkara perdata khususnya yang berkaitan dengan tanah, karena pelaksanaan putusan kelak adalah melalui suatu eksekusi riil, maka Majelis Hakim haruslah mempertimbangkan mengenai *kejelasan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa* terlebih dahulu, sehingga dalam pelaksanaan putusan nantinya terdapat kejelasan mengenai tanah obyek sengketa yang bertujuan untuk menghindari putusan pengadilan yang *non eksekutabel* kelak apabila telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa mengenai tanah yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, PENGGUGAT, telah mendalilkan dalam posita gugatannya mengenai letak obyek sengketa, yaitu tanah bekas Hak Yasan sesuai Petok D / Buku Letter C No. Kohir 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas ± 1.940 M<sup>2</sup>, atas nama H. USMAN, yang terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip,

Hal. 36 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 005, RW. 001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas, sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah PT. TELKOM (Wilayah Desa Balong Jerambah);
- Sebelah Timur : Tanah milik PT. SAU / Pabrik Oli;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa Banyuurip;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Kedamean;

yang mana selanjutnya PENGGUGAT telah pula dapat menunjukkan letak obyek sengketa ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat yang termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, dimana berkaitan dengan letak serta batas-batas tanah obyek sengketa tersebut telah dibenarkan oleh TERGUGAT meskipun TERGUGAT menyatakan terdapat perbedaan nomer persil, klas tanah maupun luas dalam letter C, sehingga Majelis Hakim berpendapat telah jelas pula mengenai letak dan batas-batas tanah obyek sengketa, sedangkan mengenai perbedaan nomer persil, klas tanah maupun luas tanah dalam letter C tersebut akan Majelis Hakim dalam pertimbangan dalam pertimbangan permasalahan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai letak tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata a quo, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yang harus dibuktikan dalam perkara ini yaitu :

**" Apakah PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa ? "**, berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah dan relevan yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan;

Menimbang, bahwa mengenai **permasalahan pertama**, yaitu apakah PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan beberapa hal, antara lain adalah mengenai asal usul tanah obyek sengketa maupun penguasaan atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang diperoleh dari jual beli dengan SURO B TUAH, yang mana hal tersebut telah dibantah oleh TERGUGAT dengan mendalilkan bahwa PENGGUGAT bukanlah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa melainkan TERGUGAT adalah

Hal. 37 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang diperoleh dengan cara jual beli dengan SANADJI;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan adanya dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang dibantah oleh TERGUGAT tersebut, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 163 HIR maupun ketentuan Pasal 1865 BW yang menyebutkan " *Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut* ", maka Majelis Hakim akan menetapkan beban pembuktian secara berimbang kepada PENGGUGAT maupun TERGUGAT untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, sebagaimana asas hukum *audi et alteram partem* yang mewajibkan Majelis Hakim untuk mendengarkan kedua belah pihak yang bersengketa, yaitu kepada PENGGUGAT selaku pihak yang mendalilkan adanya jual beli tanah obyek sengketa antara PENGGUGAT dengan SURO B TUAH, sedangkan untuk TERGUGAT haruslah membuktikan dalil-dalilnya mengenai jual beli antara TERGUGAT dengan SANADJI tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai pembuktian dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 162 HIR sampai dengan Pasal 177 HIR, dapat diambil suatu Kesimpulan bahwa dalam pembuktian perkara perdata dianut *sistem pembuktian positif*, artinya sistem pembuktian dalam hukum acara perdata hanya menyandarkan diri pada hal-hal yang didalilkan oleh para pihak serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan saja yakni alat bukti-alat bukti yang telah ditentukan oleh Undang-Undang sehingga pada pokoknya suatu gugatan yang sudah memenuhi cara-cara pembuktian dengan alat bukti yang sah yakni sesuai dengan ketentuan undang-undang maka gugatannya haruslah dikabulkan begitu pula sebaliknya apabila dalil-dalil suatu gugatan tersebut tidak didukung oleh alat bukti yang sah sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan lebih kuat maka gugatannya haruslah dinyatakan ditolak. Bahwa maka dari itu Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah yang diajukan oleh PENGGUGAT di persidangan, PENGGUGAT dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga dapat diketahui apakah gugatan PENGGUGAT tersebut dapat dikabulkan ataukah justru sebaliknya bahwa alat bukti-alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil adanya jual beli, Majelis Hakim berpendapat, yang dimaksud dengan definisi *Jual Beli*, sebagaimana diatur

*Hal. 38 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



dalam ketentuan Pasal 1457 BW menyebutkan bahwa " *Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan* " selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1458 BW menyebutkan bahwa " *jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar* " ;

Menimbang, bahwa oleh karena Jual Beli tersebut merupakan salah satu bentuk perjanjian, maka dari itu mengenai jual beli tunduk pula terhadap ketentuan dan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu:

1. Adanya kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa lebih lanjut mengenai *Jual Beli atas tanah* telah diatur secara khusus, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi "*Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan luar angkasa ialah hukum adat*" sedangkan dalam hukum adat berkaitan dengan jual beli atas tanah terdapat syarat jual beli tanah dalam hukum adat yaitu *terang* dan *tunai* yang mana arti *terang* adalah bahwa penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat setempat yang berwenang sedangkan arti *tunai* adalah pembayaran atas tanah tersebut dilakukan dengan harga yang jelas yang telah disepakati, secara tunai;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil-dalil PENGUGAT yang menyatakan asal usul tanah obyek sengketa berasal dari jual beli dengan SURO B TUAH, yang mana berkaitan dengan hal tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan beberapa bukti surat yang relevan, sebagai berikut :

- Bukti surat **P-2** : yang mana bukti surat P-2 tersebut secara formil merupakan bukti pembayaran pajak IPEDA, dan secara materiil dapat diketahui adanya obyek pajak atas nama H. USMAN / PENGUGAT yang terletak di Kohir 1237, desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik, sehingga berdasarkan bukti surat P-2 dapat diketahui bahwa tanah tersebut telah tercatat dan dibukukan pada Kantor Dinas Luar Tingkat I IPEDA Gresik;

Hal. 39 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti surat **P-3** : yang mana secara formil bukti surat P-3 tersebut merupakan bukti Kutipan Register C Desa Banyuurip tertanggal 06 Januari 2024 yang ditandatangani oleh SUPRIYANTO selaku Kepala Desa Banyuurip, dan secara materiil diketahui bahwa terdapat tanah yang dikuasai oleh H. USMAN / PENGGUGAT yang terletak di Kohir 1237, persil 38b, kelas desa II, desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik, dengan luas 0,194 Ha atau 1940 M2 yang diperoleh dari jual beli dengan Kohir 639 pada tanggal 2 Januari 1984;
- Bukti surat **P-4** dan bukti surat **P-6** : yang mana bukti surat P-4 dan bukti surat P-6 tersebut secara formil adalah Letter C Desa yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Banyuurip, selanjutnya berdasarkan bukti surat P-4 dan bukti surat P-6 tersebut secara materiil dapat diketahui pula adanya peralihan berupa jual beli atas tanah yang terletak pada persil 38b dengan luas 0,194 Ha yang terletak di desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik antara H. USMAN (No. Kohir 1237) selaku Pembeli dengan SURO B TUAH (No. Kohir 639) selaku Penjual;
- Bukti surat **P-5** : yang mana bukti surat tersebut secara formil merupakan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Banyuurip yang bernama SUPRIYANTO, secara materiil bukti surat P-5 tersebut menerangkan bahwa berdasarkan Buku C Desa Banyuurip No. Kohir 1237, persil 38b klas II seluas 1.940 M2 atas nama H. USMAN, yang mana sebelum tanggal 24 September 1960 disebutkan bahwa sejak kelangsiran tahun 1964, tanah tersebut sebagai tanah adat atas nama SURO B TUAH C Nomor Kohir 639, persil 38b, klas II, luas 194 da dan setelah tanggal 24 September 1960 disebutkan bahwa pada tanggal 2 Januari 1984 tanah tersebut terjadi perubahan jual seluruhnya kepada Kohir 1237, persil 38b, klas II dengan luas 1.940 M2 atas nama H. USMAN sampai dengan sekarang;
- Bukti surat **P-7** : yang mana bukti surat tersebut secara formil merupakan kwitansi, yang secara materiil dapat diketahui bahwa adanya jual beli atas sebidang tanah petok D No. Kohir 639 persil 38b klas dII atas nama SURO B TUAH kepada H. USMAN KRAJAN KRIAN serta pembayaran uang sejumlah Rp 225.000,- pada tanggal 2 Januari 1984;

Yang mana berdasarkan bukti surat P-2, P-3, P-4, P-5 dan bukti surat P-6 tersebut dapat diketahui adanya peralihan dengan cara jual beli atas sebidang tanah yang terletak di desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik persil 38b, klas dII, dengan luas 194 da atau 1940 m2, antara SURO B

Hal. 40 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/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)



TUAH selaku Penjual (Kohir 639) dengan H. USMAN / PENGGUGAT selaku Pembeli (Kohir 1237);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan adanya jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut, selain mempertimbangkan bukti surat sebagaimana diajukan oleh PENGGUGAT di persidangan yang telah dipertimbangkan, Majelis Hakim telah pula mempertimbangkan materi keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh PENGGUGAT di persidangan, yaitu saksi SALIB dan saksi Hj. SRIATIN, yang mana materi kedua orang saksi tersebut saling bersesuaian menerangkan bahwa telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara SURO B TUAH sebagai Penjual dengan H. USMAN sebagai Pembeli, selanjutnya kedua orang saksi tersebut menerangkan pula bahwa pada intinya tanah obyek sengketa berasal dari SURO B TUAH dan SURO B TUAH adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mengambil kesimpulan apakah tanah obyek sengketa tersebut adalah sah milik PENGGUGAT yang diperoleh dari jual beli dengan SURO B TUAH, maka dikarenakan hal tersebut telah dibantah oleh TERGUGAT, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah TERGUGAT dapat membuktikan dalil-dalilnya tersebut serta dapat membantah dalil-dalil PENGGUGAT ataukah tidak;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil-dalil bantahan dalam jawaban TERGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang diperoleh dari jual beli dengan SANADJI, yang mana untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut, TERGUGAT telah mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil bantahan TERGUGAT mengenai adanya jual beli antara TERGUGAT dengan SANADJI tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang relevan mengenai jual beli antara TERGUGAT dengan SANADJI, sebagai berikut :

- Bukti surat **T-1** : yang mana bukti surat tersebut secara formil berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 01, desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik, yang secara materiil dapat diketahui adanya tanah dengan Hak Pakai yang diperoleh dari Pemberian Hak dengan Nama Pemegang Hak adalah PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM yang berkedudukan di Gresik, yang diterbitkan pada tanggal 21 September 1998;
- Bukti surat **T-2** : yang mana bukti surat tersebut secara formil berupa Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan,

*Hal. 41 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



yang secara materiil dapat diketahui adanya tanah yang telah terdaftar dan dibukukan pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Gresik pada persil 37, desa III dengan luas 1650 M2 atas nama SANADJI (Kohir 1411);

- Bukti surat **T-4** : yang mana bukti surat T-4 tersebut secara formil merupakan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh SANADJI tertanggal 26 Agustus 1993 dan diketahui serta ditandatangani oleh Kepala Desa Banyuurip serta Kepala Kecamatan Kedamean, yang pada intinya menyatakan SANADJI sebagai orang yang menguasai sebidang tanah berdasarkan petok D No. 1411, persil 37, klas dIII, desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik dengan luas 1650 m2,
- Bukti surat **T-5** : secara formil merupakan Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Banyuurip tertanggal 26 Agustus 1993 yang menerangkan bahwa SANADJI adalah orang yang mempunyai tanah pada Kohir 1411, persil 37, klas dIII dengan luas 1650 M2 yang terletak di desa Banyuurip, desa Kedamean, kabupaten Gresik;
- Bukti surat **T-6** : secara formil merupakan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tertanggal 26 Agustus 1993 yang secara materiil dapat diketahui bahwa terdapat pelapasan hak atas tanah dari SANADJI kepada SOEKOHONO atas tanah dengan Kohir 1411, persil 37, desa Banyuurip, kecamatan Kedamean dengan luas 1650 m2 dengan nilai ganti kerugian sebesar Rp 40.700.000,- (empat puluh juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Bukti surat **T-7** : secara formil merupakan surat permohonan untuk memperoleh hak atas tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Direksi Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Gresik yang bernama SOEKOHONO, tertanggal 30 September 1993 yang secara materiil dapat diketahui adanya permohonan perolehan hak atas tanah dengan Kohir 1411, desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik dengan luas 1.650 m2 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- Bukti surat **T-8** : secara formil merupakan surat yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik tertanggal 1 Juli 1996, yang secara materiil dapat diketahui adanya permohonan hak pakai yang disampaikan oleh PDAM Kabupaten Gresik melalui surat tanggal 5 Maret 1996 dengan luas tanah 2020 m2 yang terletak di desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik;
- Bukti surat **T-9** : secara formil merupakan bukti pembayaran / kwitansi, yang mana secara materiil dapat diketahui adanya pembelian / pembebasan

*Hal. 42 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



tanah di desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik tahun 1993 dengan luas 2035 m<sup>2</sup> senilai Rp 40.700.000,- ;

- Bukti surat **T-10** dan **T-11** : secara formil merupakan letter C dapat diketahui bahwa terjadi peralihan dari TAMAN B KARSI, Kohir 934, persil 37, klas dIII, luas 165 da dijual kepada H. SANADJI (Kohir 1699);
- Bukti surat **T-12** : secara formil merupakan Surat Keterangan Nomor : 690/265/437.82.201/2024 yang dibuat oleh DIREKTUR PERUSAHAAN UMUM DAERAH GIRI TIRTA, tertanggal 7 Februari 2024, yang mana secara materiil dapat diketahui adanya pembayaran pajak atas obyek dengan Nomor Obyek Pajak 35.25.030.006.005-0001.0 dengan Nama Wajib Pajak PDAM Banyuurip, kecamatan Kedamean dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2003;
- Bukti surat **T-13**, **T-14**, dan **T-15** : secara formil merupakan Peta Kretek Desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik serta Peta Blok 005, desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik;
- Bukti surat **T-16** ; secara formil merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan keseluruhan bukti surat yang relevan yang diajukan oleh TERGUGAT di persidangan, yaitu bukti T-1, T-2, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15 dan T-16 sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan, maka terkait dalil bantahan TERGUGAT yang menyatakan bahwa adanya jual beli antara SANADJI selaku Penjual dengan TERGUGAT selaku Pembeli, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa peralihan hak antara SANADJI dengan TERGUGAT bukanlah jual beli atas tanah sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT melalui jawabannya, melainkan melalui mekanisme pelepasan hak atas tanah serta pemberian hak atas tanah sebagaimana bukti surat T-6, bukti surat T-7 dan bukti surat T-8 , yang mana mengenai mekanisme pelepasan hak atas tanah dan pemberian hak atas tanah tersebut secara yuridis memiliki perbedaan dengan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan, hal mana mengenai mekanisme pelepasan hak atas tanah dan pemberian hak atas tanah secara yuridis merupakan salah satu bentuk berakhirnya hak atas tanah ( vide : ketentuan Pasal 27, Pasal 34 maupun Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria) maupun salah satu bentuk perolehan hak atas tanah, dimana peralihan hak tidak langsung terjadi dari SANADJI

*Hal. 43 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



selaku pihak yang melepaskan hak atas tanah kepada TERGUGAT sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah, melainkan peralihan hak atas tanah yang terjadi dari SANADJI kepana NEGARA dan kemudian barulah diberikan hak atas tanah tersebut pihak yang membutuhkan tanahnya in casu TERGUGAT, sedangkan yang dimaksud dengan pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah namun demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai keabsahan pelepasan hak atas tanah oleh SANADJI kepada TERGUGAT melainkan hanyalah mempertimbangkan adanya ketidaksesuaian antara dalil bantahan TERGUGAT mengenai jual beli tanah obyek sengketa antara SANADJI dengan TERGUGAT sebagaimana dalam uraian jawaban dengan bukti surat yang diajukan di persidangan oleh TERGUGAT, yang ternyata secara formil maupun materiil bukti surat-bukti surat tersebut adalah berupa dokumen pelepasan hak atas tanah serta dokumen berkaitan dengan pemberian hak atas tanah oleh Negara dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;

2. Bahwa terdapat perbedaan luas tanah yang didalilkan sebagai tanah obyek sengketa oleh TERGUGAT yang diperoleh dari SANADJI, yang mana berdasarkan bukti surat T-1 yang merupakan Sertifikat Hak Pakai disebutkan bahwa luas tanah yang diberikan kepada TERGUGAT dengan Hak Pakai adalah seluas 2020 m<sup>2</sup>, sedangkan bukti surat berkaitan dengan dokumen pelepasan hak atas tanah dari SANADJI kepada TERGUGAT yaitu bukti surat T-2, bukti surat T-4, bukti surat T-5, bukti surat T-6 dan bukti surat T-7 disebutkan bahwa tanah yang diperoleh TERGUGAT melalui mekanisme pelepasan hak atas tanah dari SANADJI luasnya adalah 1.650 m<sup>2</sup>, selain daripada itu berdasarkan bukti surat T-8 dapat diketahui adanya permohonan hak pakai oleh TERGUGAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, diketahui berdasarkan bukti T-8 bahwa tanah yang dimohonkan hak atas tanah oleh TERGUGAT tersebut dengan luas 2020 m<sup>2</sup>, lebih lanjut perbedaan luas tersebut terdapat pula dalam bukti surat T-9 berupa kwitansi yang menyebutkan luas tanah yang dialihkan oleh SANADJI kepada TERGUGAT adalah 2.035 m<sup>2</sup>, kemudian daripada itu pula perbedaan luas tanah dalam bukti surat yang diajukan oleh TERGUGAT dapat diketahui pula dalam bukti T-16 yang mencantumkan luas tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT sebagaimana bukti pembayaran pajak tersebut adalah dengan luas 1.300 m<sup>2</sup>, sehingga adanya beberapa perbedaan luas

*Hal. 44 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



dalam bukti surat-bukti surat tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian dalam bukti surat-bukti surat yang diajukan oleh TERGUGAT dengan dalil bantahan TERGUGAT sebagaimana dalam uraian jawabannya sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti surat – bukti surat yang diajukan oleh TERGUGAT di persidangan tidak dapat mendukung dan membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut;

3. Bahwa mengenai bukti surat T-9 yang merupakan bukti kwitansi pembayaran tanah, sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT merupakan bukti adanya pembayaran jual beli atas tanah dari TERGUGAT kepada SANADJI, Majelis Hakim berpendapat tidak dapat diketahui bukti surat T-9 berupa kwitansi pembayaran tersebut untuk tanah obyek sengketa atau untuk tanah di lokasi yang lain, dikarenakan dalam kwitansi tersebut tidak menyebutkan letak lokasi tanahnya dan hanya menyebutkan “ desa Banyu Urip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik “ tanpa menyebut nomer persil maupun klas tanahnya, selain daripada itu terdapat perbedaan pula luas tanah yang disebutkan dalam kwitansi pembayaran dengan luas 1300 m<sup>2</sup> sedangkan dalil bantahan TERGUGAT melalui jawabannya terkait dengan tanah yang diperoleh dari SANADJI hanyalah seluas 1.650 m<sup>2</sup>, selanjutnya bukti surat T-9 tersebut yang merupakan kwitansi pembayaran apabila dibandingkan dengan bukti surat P-7 yang juga merupakan kwitansi bukti pembayaran, Majelis Hakim berpendapat bahwa secara yuridis kedudukan bukti surat P-7 lebih kuat karena telah menyebutkan pembayaran atas lokasi tanah yang disebutkan dengan jelas dalam kwitansi tersebut yaitu atas tanah yang terletak di Petok D 639, persil 38b, klas dII, seluas 0,194 Ha di desa Banyuurip, oleh karenanya apabila dikaitkan dengan dalil-dalil bantahan yang disampaikan oleh TERGUGAT melalui jawabannya, Majelis Hakim berpendapat pula bahwa bukti surat T-7 tersebut tidak dapat memperkuat pembuktian dalil bantahan TERGUGAT serta haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan materi pertimbangan Majelis Hakim mengenai perolehan tanah TERGUGAT dari SANADJI berdasarkan pelepasan hak atas tanah bukanlah jual beli tanah sebagaimana didalilkan dalam jawaban TERGUGAT, kemudian pertimbangan mengenai adanya perbedaan luas tanah yang tercantum dalam bukti surat yang diajukan oleh TERGUGAT terkait pelepasan hak atas tanah oleh SANADJI, permohonan perolehan hak atas tanah dari TERGUGAT maupun pemberian hak atas tanah kepada TERGUGAT serta pertimbangan mengenai tidak disebutkannya secara jelas mengenai letak

*Hal. 45 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



dan lokasi tanah dalam kwitansi pembayaran yang didalilkan oleh TERGUGAT sebagai bukti pembayaran tanah melalui jual beli dari SANADJI tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa TERGUGAT tidak dapat membuktikan dalil bantahannya mengenai adanya jual beli tanah obyek sengketa yang didalilkan diperoleh berdasarkan jual beli dari SANADJI;

Menimbang, bahwa selanjutnya, dalam dalil jawabannya, TERGUGAT telah pula menyampaikan dalil bantahan yang pada intinya menyatakan berkaitan dengan letak tanah obyek sengketa sebagaimana bukanlah seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT yaitu Hak Yasan, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik sesuai Petok D/Letter C Desa Banyuurip Nomor : 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M<sup>2</sup>, atas nama H. USMAN (PENGGUGAT) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik PT. TELKOM (Wilayah Desa Balong Jerambah);
- Sebelah Timur : Tanah milik PT. SAU / Pabrik Oli;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa Banyuurip
- Sebelah Barat : Jalan Raya Kedamean;

Melainkan yang benar menurut TERGUGAT berkaitan dengan lokasi tanah obyek sengketa sebagaimana dalam dalil jawabannya adalah terletak di persil 37 kelas D.III dengan luas 1650 m<sup>2</sup> desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik, selanjutnya berkaitan dengan dalil bantahan TERGUGAT mengenai letak lokasi tanah obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek sengketa, dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang menjadi satu kesatuan dengan Putusan a quo, yang mana berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut bahwa kedua belah pihak telah mengakui bahwa tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT melalui gugatannya serta telah ditunjukkan oleh PENGGUGAT ketika Pemeriksaan Setempat adalah benar tanah yang terdapat bangunan PDAM Kabupaten Gresik / TERGUGAT, hal tersebut telah dibenarkan pula oleh TERGUGAT ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat, sehingga Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini telah jelas tanah yang menjadi obyek sengketa sehingga secara formil tidak terdapat cacat mengenai obyek sengketa (*error in objecto*);

Hal. 46 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



2. Bahwa mengenai perbedaan persil sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan materi keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh PENGGUGAT di persidangan yaitu saksi SALIB dan Hj. SRIATIN yang mana materi keterangan saksi-saksi tersebut saling bersesuaian menerangkan bahwa tanah obyek sengketa adalah telah benar sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam gugatannya yaitu tanah yang dahulu dikuasai oleh SURO B TUAH karena saksi SALIB pernah mengerjakan tanah obyek sengketa sedangkan saksi Hj. SRIATIN pernah ditunjukkan langsung oleh TUAH (anak dari SURO B TUAH), sedangkan saksi-saksi yang diajukan oleh TERGUGAT di persidangan yaitu saksi KHOIRUL MUIS, saksi MUHAMMAD ISMAIL dan saksi SUKAMAT, tidak dapat memberikan keterangan secara jelas mengenai adanya penguasaan tanah obyek sengketa oleh SANADJI sebelum dialihkan kepada TERGUGAT, selain daripada itu berkaitan dengan bukti surat T-13, bukti surat T-14, bukti surat T-15 dan bukti surat T-16 yang pada intinya merupakan peta tanah yang terletak di desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik adalah sama dengan bukti surat P-12 yang diajukan oleh PENGGUGAT yang juga merupakan peta tanah pada desa Banyuurip, kecamatan Kedamean, kabupaten Gresik, dimana Majelis Hakim berpendapat peta tersebut tidak dilengkapi dengan dokumen pendukung mengenai data-data yang lengkap yang dapat menunjukkan kejelasan Nomor Kohir, Nomor Persil, Klas Tanah serta Luas Tanah yang dimaksud dalam peta tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti yang diajukan oleh TERGUGAT yaitu bukti surat T-13, bukti surat T-14, bukti surat T-15 dan bukti surat T-16 tidak dapat membuktikan dalil bantahan TERGUGAT mengenai adanya perbedaan lokasi tanah maupun perbedaan nomer persil dari tanah yang disengketakan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana telah diuraikan maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan pertama mengenai "**Apakah PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa ?**", telah dapat dijawab dan telah dapat dibuktikan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dikarenakan dapat membuktikan adanya jual beli yang sah terhadap tanah obyek sengketa sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1320 BW maupun ketentuan

Hal. 47 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



Hukum Adat yang mengatur tentang jual beli atas tanah sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan permasalahan pertama selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **permasalahan kedua** yaitu : ” **Apakah terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I ?** ”;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan permasalahan kedua tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum dan apakah hal tersebut dapat dibuktikan terhadap TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, yang mana unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut adalah adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, selanjutnya terdapat perluasan makna perbuatan melawan hukum, berdasarkan pertimbangan Arrest HR tanggal 31 Januari 1919 tersebut kemudian diambil kriteria untuk menentukan suatu perbuatan bersifat bertentangan dengan hukum pada umumnya adalah sebagai berikut :

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain; atau
- 3) Melanggar kaidah tata susila (goede zeden); atau
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT melalui posita gugatannya mengenai adanya penguasaan tidak sah atas tanah obyek sengketa oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I yang mana berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana telah diuraikan mengenai permasalahan pertama yang telah membuktikan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat dengan dikuasainya tanah obyek sengketa oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I sehingga hal tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hukum secara keperdataan atau melanggar hak

Hal. 48 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



subyektif bagi pemilik tanah yang sah in casu PENGGUGAT serta berakibat timbulnya kerugian bagi pemilik tanah yang sah in casu PENGGUGAT tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat terhadap permasalahan kedua yaitu ” **Apakah terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I ?** ” telah dapat dibuktikan bahwa terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I yang telah melakukan penguasaan atas tanah obyek sengketa secara tidak sah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan pertama dan permasalahan kedua sebagaimana telah diuraikan berdasarkan alat bukti yang sah dan relevan yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka terhadap alat bukti surat lainnya secara yuridis haruslah dikesampingkan, dan selanjutnya Majelis Hakim setelah Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan **petitum gugatan** yaitu mengenai segala sesuatu yang dituntut oleh PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kesatu** yang berbunyi ”*Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya*” , akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedua** yang berbunyi ” *Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas objek tanah bekas Hak Yasan sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas ± 1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas, sebagai berikut :*

- *Sebelah Utara : Tanah PT. TELKOM (Wilayah Desa Balong Jerambah) ;*
- *Sebelah Timur : Tanah milik PT. SAU / Pabrik Oli;*
- *Sebelah Selatan : Jalan Desa Banyuurip;*
- *Sebelah Barat : Jalan Raya Kedamean;*

sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan pada permasalahan pertama bahwa telah dapat dibuktikan adanya jual beli yang sah antara PENGGUGAT dengan SURO B TUAH, maka terhadap petitum kedua tersebut Majelis Hakim berpendapat haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketiga dan petitum keempat** yang berbunyi ” *Menyatakan perbuatan TERGUGAT mendirikan dan*

*Hal. 49 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya menempati bangunan diatas tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai Petok D / Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum” dan ” Menyatakan perbuatan TERGUGAT mengizinkan TURUT TERGUGAT I mendirikan dan selanjutnya menempati bangunan diatas bagian depan tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai Petok D/Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum”, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan pada permasalahan kedua yang mana telah dapat dibuktikan adanya penguasaan secara tidak sah oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I terhadap tanah obyek sengketa maka terhadap petitum ketiga dan petitum keempat tersebut Majelis Hakim berpendapat haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kelima** yang berbunyi ” Menghukum TERGUGAT dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, tidak terbatas pada TURUT TERGUGAT I, untuk membongkar bangunan milik TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang berdiri atas objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN”, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan pada permasalahan pertama dan permasalahan kedua yang mana telah dapat dibuktikan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa serta telah dapat dibuktikan pula adanya penguasaan yang tidak sah oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I atas tanah obyek sengketa, maka dari itu terhadap petitum kelima tersebut haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum keenam** yang berbunyi ”Menghukum TERGUGAT dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, tidak terbatas ada TURUT TERGUGAT I, untuk menyerahkan objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean,

Hal. 50 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas ± 1.940 M2, atas nama H. USMAN kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong”, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan pada permasalahan pertama dan permasalahan kedua yang mana telah dapat dibuktikan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa serta telah dapat dibuktikan pula adanya penguasaan yang tidak sah oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I atas tanah obyek sengketa, maka dari itu terhadap petitum keenam tersebut haruslah **dikabulkan**;*

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketujuh** yang berbunyi “*Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan seketika sebagai ganti rugi karena PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan dan menikmati objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI sesuai Petok D/Buku Letter C Nomor : 1237, Persil 38 b, Luas ± 1.940 M2, atas nama H. USMAN sejak tahun 1994 s/d sekarang*”, yang mana hal tersebut telah diuraikan oleh PENGGUGAT melalui posita gugatan angka 18 dan berkaitan dengan adanya kerugian tersebut telah Majelis Hakim pertimbangkan diakibatkan oleh penguasaan yang tidak sah oleh TERGUGAT terhadap tanah obyek sengketa milik PENGGUGAT maka dari itu terhadap petitum ketujuh tersebut haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedelapan** yang berbunyi “*Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I melaksanakan isi putusan ini, baik secara sukarela maupun dengan cara eksekusi*”, yang mana menurut Majelis Hakim petitum tersebut merupakan bentuk upaya paksa agar TERGUGAT mau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada PENGGUGAT, maka dari itu terhadap petitum kedelapan tersebut haruslah **dikabulkan** namun demikian uang paksa (dwangsom) tersebut akan ditetapkan semenjak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kesembilan**, yang berbunyi : “*Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan/atau melaksanakan isi*

*Hal. 51 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk*



*putusan ini*”, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum kesembilan tersebut haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kesepuluh**, yang berbunyi “*Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbbaar bij vorraad)*”, oleh karena putusan dalam perkara a quo bukanlah putusan yang bersifat provisionil serta bukanlah pula merupakan putusan serta merta, sehingga dimungkinkan adanya upaya hukum terhadap putusan a quo maka dari itu terhadap petitum kesepuluh tersebut haruslah dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kesebelas**, yang berbunyi “*Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara*”, yang mana Majelis Hakim berpendapat dikarenakan PENGGUGAT sebagai pihak yang semula mendalilkan adanya hak serta dapat membuktikan dalilnya tersebut sedangkan TERGUGAT tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karenanya TERGUGAT haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan, sehingga petitum kesebelas tersebut haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum pertama** dalam perkara a quo yang memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan maka dikarenakan terdapat petitum gugatan kesepuluh yang dinyatakan ditolak maka dari itu terhadap petitum pertama tersebut Majelis Hakim yang berbunyi “*Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya*”, yang mana setelah Majelis Hakim pertimbangkan ternyata terdapat petitum kesepuluh yang telah dinyatakan ditolak, oleh karenanya terhadap petitum kesatu tersebut Majelis Hakim berpendapat untuk mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian serta menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya;

Mengingat ketentuan Hukum Acara yang berlaku pada daerah Jawa dan Madura (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, yang berhubungan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;

Hal. 52 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas objek tanah bekas Hak Yasan sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 001, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas, sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah PT. TELKOM (Wilayah Desa Balong Jerambah) ;
  - Sebelah Timur : Tanah milik PT. SAU / Pabrik Oli;
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa Banyuurip;
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Kedamean;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT mendirikan dan selanjutnya menempati bangunan diatas tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai Petok D / Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, *saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI* adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT mengizinkan TURUT TERGUGAT I mendirikan dan selanjutnya menempati bangunan diatas bagian depan tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT sesuai Petok D/Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN, terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, *saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI* adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum TERGUGAT dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, *tidak terbatas pada TURUT TERGUGAT I*, untuk membongkar bangunan milik TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang berdiri atas objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, *saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI* sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN;
6. Menghukum TERGUGAT dan / atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, *tidak terbatas ada TURUT TERGUGAT I*, untuk menyerahkan objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip,

Hal. 53 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI sesuai Petok D/Buku Letter C No. 1237, Persil 38 b, Kelas d.II, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong;

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan seketika sebagai ganti rugi karena PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan dan menikmati objek tanah bekas Hak Yasan milik PENGGUGAT terletak di Jalan Raya Kedamean, Dusun Banyuurip, RT. 005, RW. 01, Desa Banyuurip, Kecamatan Kedamean, Kabupaten Gresik, saat ini setempat dikenal PDAM Booster Banyuurip/TPI sesuai Petok D/Buku Letter C Nomor : 1237, Persil 38 b, Luas  $\pm$  1.940 M2, atas nama H. USMAN sejak tahun 1994 s/d sekarang;
8. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I melaksanakan isi putusan ini, baik secara sukarela maupun dengan cara eksekusi;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan/atau melaksanakan isi putusan ini;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 2.435.000,- (dua juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah );
11. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan pada hari: SELASA tanggal 21 MEI 2024 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik oleh kami: **M. FATKUR ROCHMAN, SH. MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **FIFIYANTI, SH, MH** dan **ENI MARTININGRUM, SE. SH. MH** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : RABU tanggal 29 MEI 2024, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **NANING ROSITAWATI, SH MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gresik, dengan dihadiri oleh **Kuasa Hukum PENGGUGAT** dan **Kuasa Hukum TERGUGAT**, tanpa dihadiri oleh **TURUT TERGUGAT I** dan

Hal. 54 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**TURUT TERGUGAT II**, telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri pada hari itu juga kepada **Kuasa Hukum PENGGUGAT** dan **Kuasa Hukum TERGUGAT** serta dikirimkan melalui surat tercatat kepada **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II**;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

**FIFIYANTI, SH., MH**

**M. FATKUR ROCHMAN, SH.,MH**

**ENI MARTININGRUM, SE., SH., MH**

**Panitera Pengganti**

**NANING ROSITAWATI, S.H., MH**

Rincian Biaya Perkara:

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,00
2. ATK	:	Rp.	125.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	360.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	50.000,00
5. Meterai	:	Rp.	20.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.800.000,00
7. Biaya Sumpah	:	Rp.	40.000,00
8. Redaksi	:	Rp.	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah		Rp.	2.435.000,00

(dua juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Hal. 55 dari 55 hal. Putusan Nomor 66/Pdt.G/2023/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)